

# Altbaucharme pur: 4-Zimmer-Balkon-Wohnung mit großem Potenzial in Wiener Toplage



**Objektnummer: 20080**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seisgasse 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	114,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien











3SI MAKLER



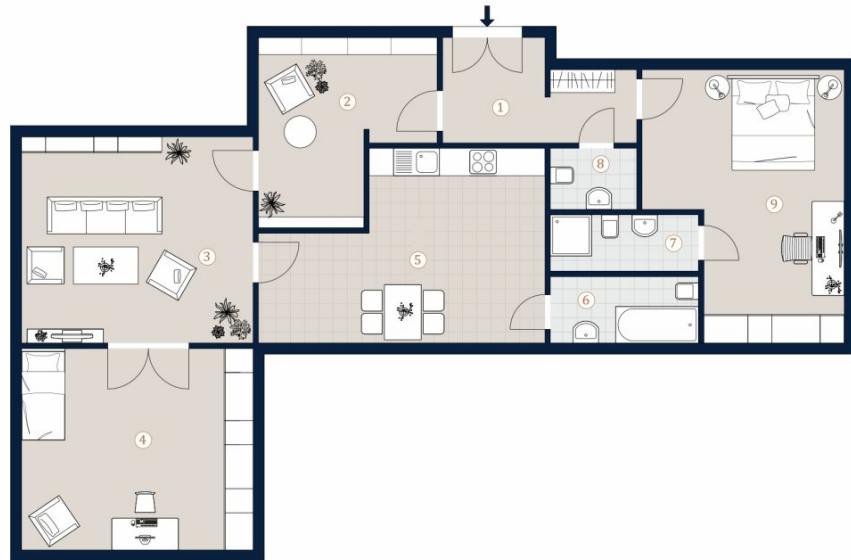
3SI MAKLER

Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 11 + 11a

Wohnfläche 106,82 m<sup>2</sup>

- 1 Gang
- 2 Vorraum
- 3 Wohnzimmer
- 4 Schlafzimmer
- 5 Küche
- 6 Bad
- 7 Bad
- 8 WC
- 9 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Leben am Park umgeben von Grün!

- 8 repräsentative Eigentumswohnungen
- 24 bis 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1 bis 5 Zimmern
- eleganter Altbau
- Lage am Park
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Diese Liegenschaft kombiniert den Charme eines stilvollen Gründerzeit-Altbaus mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Historische Elemente wie die klassische Fassade, das elegante Stiegenhaus und hohe Räume treffen auf zeitgemäße und moderne Ausstattung. Auch die zentrale City-Lage lässt keine Wünsche offen.

Im Regelgeschoss stehen 5 exklusive Wohnungen zum Verkauf mit Größen zwischen 24 und 130 Quadratmetern zur Verfügung. Sonnige Aussichten garantiert der wunderschöne Blick in den Park mit viel Grün und altem Baumbestand welcher für ein Mehr an Lebensqualität sorgt.

Das Dachgeschoß bietet drei exklusive Dachgeschosswohnungen, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Diese luxuriösen Neubauwohnungen zeichnen sich durch ihre großzügigen Raumkonzepte, elegante Ausstattung und atemberaubenden Ausblicke aus – ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Die Wohnungen überzeugen nicht nur durch ihre perfekte Lage im Herzen von Wien, sondern auch durch ihre Ausstattung auf höchstem Niveau. Jede Einheit bietet Ihnen exklusiven Komfort und ein Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt.

## **Infrastruktur**

Waren für den täglichen Bedarf und besondere Delikatessen finden Sie auf der Wiedner Hauptstraße – hier treffen traditionelle Geschäfte auf nachhaltige Bio-Läden, ausgesuchte Boutiquen, Concept Stores und zahlreiche charmante Cafés – die lebendigste Einkaufsstraße des Bezirks ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Alois-Drasche-Park ist ein stiller Erholungsort, umrahmt von historisch-secessionistischen Fassaden. Eindrucksvoll ist der Baumbestand des Alois-Drasche-Parks, besonders die Gruppen von Platanen - eine richtige Oase der Ruhe. Nach einem kurzen Fußweg erreichen Sie die barocke Gartenanlage des Schloss Belvedere sowie den angrenzenden Botanischen Garten.

## **Top 11+11a**

Diese Stilaltbau-Wohnung im 4. Bezirk von Wien bietet eine fantastische Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit großzügigen Räumen, viel Charme und Potenzial zur individuellen Ausgestaltung lässt sich hier ein wahres Schmuckstück erschaffen.

Die Wohnung umfasst eine Fläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und verfügt über vier großzügige Zimmer, zwei Bäder (eines davon mit WC), einen Vorraum und eine separate Toilette. Die klassische Raumaufteilung des Altbaus ermöglicht eine flexible Gestaltung, sodass Sie die Räume nach Ihren Bedürfnissen nutzen können. Eine Wohnung mit besonderen Charme und einzigartigem Flair, welche zu neuem Glanz erweckt werden kann.

Die Zustimmung zu einem Balkon liegt seitens des Verkäufers außerdem vor!

Zögern Sie nicht, sich diese einmalige Gelegenheit anzusehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber



A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <200m  
Klinik <800m  
Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <100m  
Universität <325m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <325m  
Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <525m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap