

## **Charmante Garçonnière im 18. Bezirk – Direkt am Schubertpark**



**Objektnummer: 20194**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse 63
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	119,04 €
Sonstige Kosten:	17,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

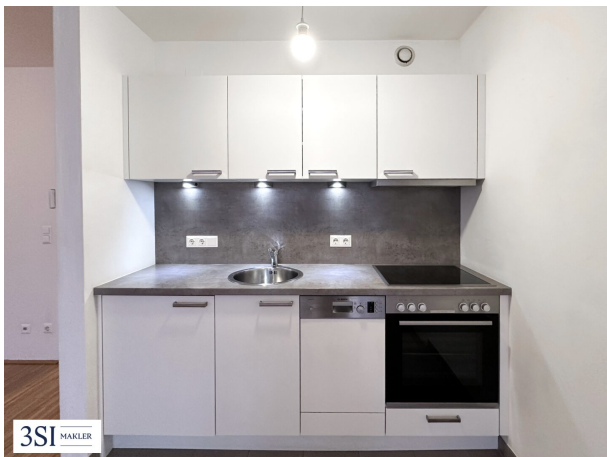


**Karoline Szczepankiewicz**

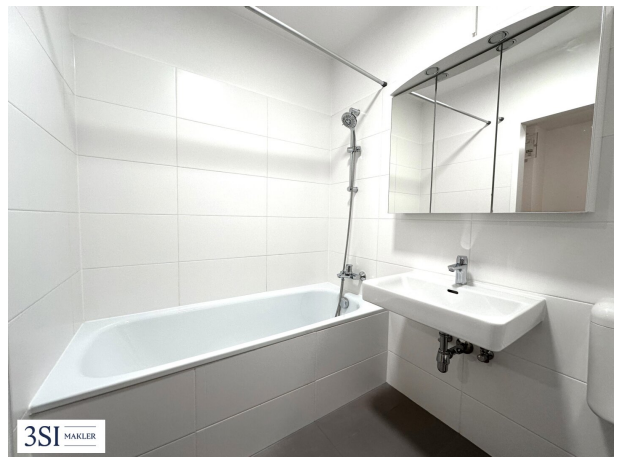
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7



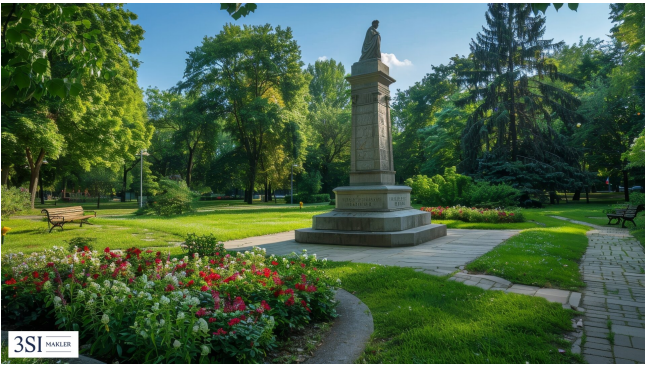
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

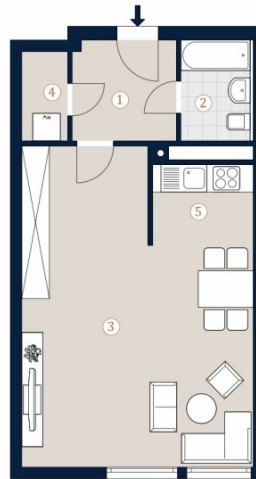


Schulgasse 63  
1180 Wien

Top 3 • EG

Wohnfläche 49,71 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad/WC
- 3 Einzelwohnraum
- 4 AR
- 5 Kochnische



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein um 1990 erbautes Eckhaus mit Blick auf den gegenüberliegenden Schubertpark, bestehend aus dem Erdgeschoß, 4 Regelgeschoßen und dem Dachgeschoß. Insgesamt gelangen 15 Wohneinheiten zum Verkauf, als auch 17 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Fassaden, das Stiegenhaus, der Lift und die straßenseitigen Jalousien wurden kürzlich erneuert bzw. Instand gesetzt.

## Lage

Die Lage der Liegenschaft zeichnet sich durch urbanes Leben aus, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur für den täglichen Bedarf wie für die abendliche Unterhaltung.

Binnen weniger Meter sind die Währinger-Einkaufsstraße, der Kutschkermarkt, etliche Bankfilialen, mehrere Apotheken, Buchläden, Oberlaa-Cafe, Trzesniewski - um nur eine Auswahl zu nennen - leicht erreichbar.

Auch für das sportliche Wohlbefinden wie für Kinder bietet die Lage ausreichend Möglichkeiten: der Sternwarte- und der Türkenschanzpark sind für Jogger und zum Spielen ideal gelegen.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U6 - "Währingerstraße"
- Buslinien 37A, 40A
- Straßenbahnlinien 40, 41

## Top 3

Zum Verkauf gelangt eine perfekt aufgeteilte Single-Wohnung in einem gepflegten Neubau in Top-Lage des 18. Bezirks. Sie verfügt über ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- geräumiger Vorraum
- großzügiger Wohnraum mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Ein Tiefgaragenplatz kann ab **€ 15.000,-** in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

## **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 Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% USt + Barauslagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <350m

Klinik <375m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <375m  
Universität <850m  
Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <350m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <275m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <700m  
Autobahnanschluss <2.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap