

## Elegante 4-Zimmer-Wohnung mit wunderbarem Grünblick!



**Objektnummer: 19369**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seisgasse 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,50 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:	1.195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51

Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*  
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

**3SI**  
— MAKLER —









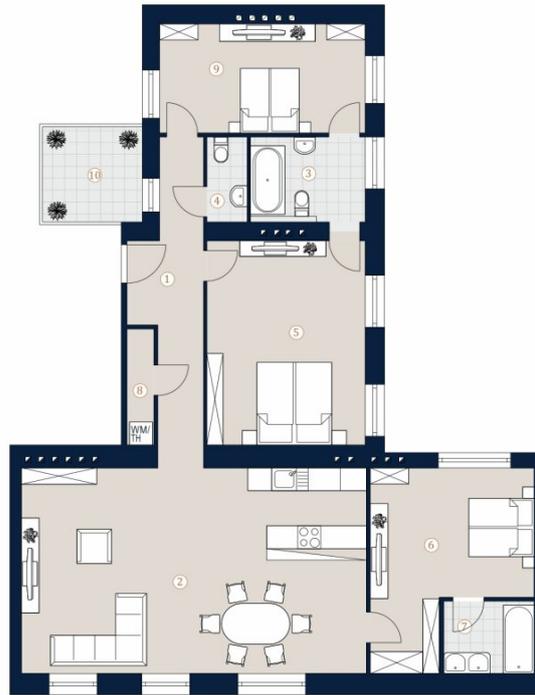


Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 5

Wohnfläche 129,50 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,50 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	11,90 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	46,95m <sup>2</sup>
3	Bad	7,20m <sup>2</sup>
4	WC	2,20 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	22,10 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	17,40 m <sup>2</sup>
7	Bad	4,35 m <sup>2</sup>
8	Ar	2,10 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	15,30 m <sup>2</sup>
10	Balkon	6,50 m <sup>2</sup>



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

A4 M 1:120 0 5

Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Die Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbroschüre. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

## 3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: [www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

## Leben am Park umgeben von Grün!

- 5 repräsentative Eigentumswohnungen
- 24 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1 bis 4 Zimmern
- sonniger & ruhiger Innenhof
- eleganter Altbau
- Lage am Park
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Zentral und doch umgeben von Grün, so präsentiert sich die Seisgasse und dieser Stilaltbau.

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.

Aktuell stehen 5 exklusive Wohnungen zum Verkauf mit Größen zwischen 24 und 116

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. Jede Wohnung glänzt durch eine erstklassige Ausstattung, welche den anspruchsvollen Lebensstil seiner Bewohner hervorhebt. Vom edlen Fußboden im französischem Fischgrät-Muster über Stiltüren "Alt-Wien" bis hin zu luxuriösen Bädern. Diese setzen elegante Statements: Design-Armaturen, Regenduschen und ein in die Decke integriertes Musiksystem machen das luxuriös ausgestattete Bad zur Wellnessoase. Perfektioniert wird die zeitgemäße Ausstattung mit einem Aufzug, der die Regel- und Dachgeschoße komfortabel erschließt. Manche Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet, welche zum Verweilen mit wunderbarem Blick ins Grüne einladen.

Im Dachgeschoß entstehen zusätzlich 3 Penthouses mit Wohnflächen zwischen 75 und 165 m<sup>2</sup>, 2 bis 5 Zimmern und atemberaubenden Blicken über ganz Wien.

## **Ausstattung**

- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Markensanitärprodukte
- Luxuriöses Feinsteinzeug
- Stiltüren "Alt-Wien"
- Stilaltbau mit Balkonen

## **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. Ob Burger, Pizza, Sushi oder Thai, der Food-Court in der Bahnhof City entführt Sie auf eine kulinarische Weltreise. Wählen Sie aus

einer Vielfalt an internationalen Restaurants und genießen Sie die Freiheit, Gerichte unterschiedlichster Küchen an einem Ort zu verkosten – von frühmorgens bis spätabends.

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. Gemeinsam mit dem Schweizer Garten und dem Palais Schwarzenberg bilden diese Parkanlagen die größte innerstädtische Grünfläche Wiens.

## **Top 5 im 1. OG.**

Großzügige Familienwohnung mit rund 130m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die 47 m<sup>2</sup> zentrale Wohnküche ist wirklich großzügig und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und mit Blick ins Grüne. Die rund 130m<sup>2</sup> teilen sich in 3 Schlafzimmer, 2 top-moderne Bäder, 2 WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen Vorraum auf. Der 6,50 m<sup>2</sup> Balkon wird nachträglich errichtet / angebaut und wird süd-westseitig in den Innenhof ausgerichtet sein.

## **Ausstattung**

- hochwertiger französischer Fischgrät-Parkett
- Fußbodenheizung
- Markensanitärprodukte
- Luxuriöses Badezimmer-Fliesen und Armaturen
- Stiltüren "Alt-Wien"

Im Dachgeschoß entstehen zusätzlich 3 Penthouses mit Wohnflächen zwischen 75 und 165 m<sup>2</sup>, 2 bis 5 Zimmern und atemberaubenden Blicken über ganz Wien.

## **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.

## **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