

## **Mondäne 2-Zimmer-Wohnung mit Blick in den Alois-Drasche-Park!**



**Objektnummer: 19020**  
**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:       | 67,35 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 649.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88



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!

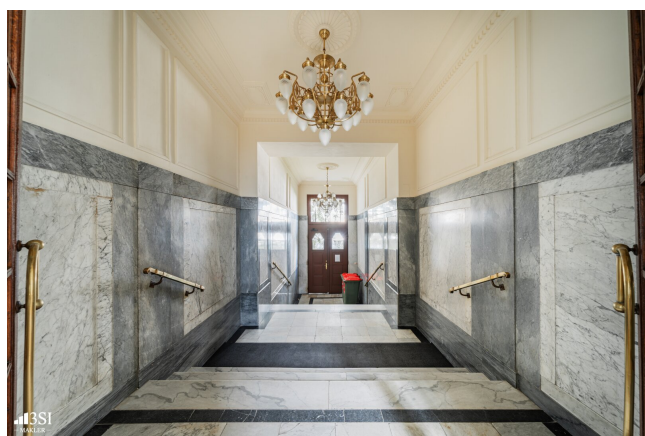
Suche Wohnraum, der zu mir passt!

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

**3SI**  
— MAKLER —











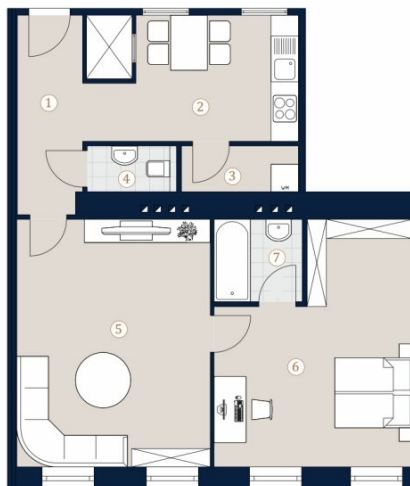
Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 12 -2. OG

Wohnfläche 67,35 m<sup>2</sup>

|   |              |                      |
|---|--------------|----------------------|
| 1 | Vorraum      | 7,60 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Küche        | 9,75 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Abstellraum  | 2,55 m <sup>2</sup>  |
| 4 | WC           | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Wohnzimmer   | 22,35 m <sup>2</sup> |
| 6 | Schlafzimmer | 19,80 m <sup>2</sup> |
| 7 | Bad          | 3,50 m <sup>2</sup>  |

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



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. 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 Pfandrechtseintragungsgebühr. 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 Musiksysteem 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 wunderbaren 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 Parkettdielen
- 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 12

67,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch optimale Raumteilung bedeutet das, Sie bewohnen ein 22 m<sup>2</sup> Wohnzimmer, eine separate Küche und ein sehr geräumiges Schlafzimmer mit viel Platz für Stauraum. Ein exklusiv ausgestattetes Bad und ein getrennt begehbares WC, sowie ein Vorzimmer, in dem Sie tatsächlich einiges unterbringen, sind dann Ihr Eigen. Wohn- und Schlafzimmer sind zum Park hin ausgerichtet und bieten ein traumhaften Grünblick.

## 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