

## **Gepflegte Single-Neubauwohnung in toller Lage**



**Objektnummer: 19808**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,64 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:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





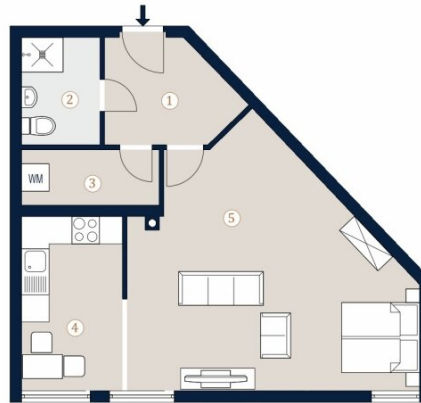


Schulgasse 63  
1180 Vienna

Top 9 • 1.OG

Wohnfläche 52.64 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad/WC
- 3 Abstellraum
- 4 Küche
- 5 Wohn-/Ess-/Schlafbereich



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 Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Die Liegenschaft ist ein gepflegtes Eckhaus aus dem Jahr 1990 mit herrlichem Blick auf den gegenüberliegenden Schubertpark. Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß. Zum Verkauf stehen insgesamt 19 Wohneinheiten sowie 17 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

## Lage

Das Gebäude überzeugt durch seine erstklassige Lage im 18. Bezirk, direkt gegenüber dem beliebten Schubertpark. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus urbanem Leben und grüner Erholung vor der Haustür.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants sowie der traditionsreiche Kutschkermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Apotheken, Banken und weitere Nahversorger sind schnell erreichbar – alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Mit der U6 „Währinger Straße“, den Straßenbahnlinien 40 und 41 sowie den Buslinien 37A und 40A erreichen Sie in wenigen Minuten die Wiener Innenstadt.

Eine Lage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet – ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger.

## Top 9 - 1. Obergeschoß

Zum Verkauf gelangt eine perfekt aufgeteilte Garçonnière in einem gepflegten Neubau in Top-Lage des 18. Bezirks. Diese Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und Helligkeit. 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

Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung.

Ein Tiefgaragenplatz kann ab **€ 18.000,-** 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 <350m

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 <225m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <2.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap