

## **Elegante 3-Zimmer-Altbauwohnung im 14. Bezirk mit großzügigem Balkon**



**Objektnummer: 20438**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schanzstraße 53
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Kaufpreis:	582.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80



3SI MAKLER

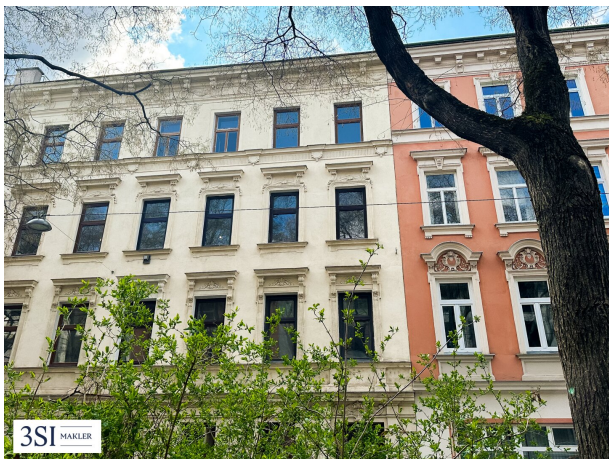


3SI MAKLER



3SI MAKLER



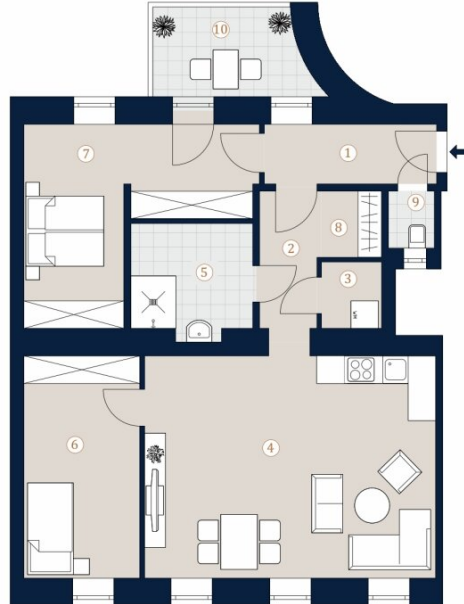


Schanzstraße 53  
1140 Wien

Top 11- 1.OG

Wohnfläche 78,18 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,55 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Vorraum
- 3 AR
- 4 Wohnen/Küche
- 5 Bad
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer
- 8 Gard.
- 9 WC
- 10 Balkon



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. Stützliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Schanzstraße

Im Herzen des 14. Wiener Gemeindebezirks entsteht ein außergewöhnliches Zuhause, das den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Die 3SI Immogroup widmet sich mit großer Sorgfalt der behutsamen Sanierung dieses prachtvollen Zinshauses, um seinen historischen Charakter zu bewahren und gleichzeitig höchsten modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Auf drei Regelgeschossen entstehen 12 stilvoll sanierte Wohnungen, die mit hochwertigen Ausstattungsdetails und durchdachter Raumgestaltung überzeugen. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch den Einbau eines modernen Lifts. Hier verschmelzen klassisches Altbauflair und zeitlose Eleganz zu einem einzigartigen Wohnerlebnis – ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

## Die Lage

Das elegante Zinshaus befindet sich zwischen der Hütteldorfer Straße und der Schmelz, in einer beliebten und ruhigen Wohngegend von Penzing. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es, das Wiener Stadtzentrum in nur 20 Minuten zu erreichen – eine ideale Lage für alle, die sowohl die Ruhe eines Stadtteils als auch die Nähe zum urbanen Leben schätzen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Supermärkte, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen und für eine hohe Lebensqualität sorgen.

- U3-Kendlerstraße / U3-Hütteldorfer Straße (zu Fuß) - 4 Minuten
- Hütteldorfer Straße (zu Fuß) - 5 Minuten
- Schmelz (zu Fuß) - 10 Minuten
- Neubaugasse / Mariahilfer Straße (Öffis) - 14 Minuten
- Stephansplatz City (Öffis) - 20 Minuten

## Top 11

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 3-Zimmer-Altbauwohnung im 1. Obergeschoss. Mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Balkon überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- geräumiger Vorraum
- großzügige Wohnküche
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

## 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 BGBI. 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. Letztlich weisen wir darauf hin,



dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <200m

Apotheke <275m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <325m

Universität <550m

Höhere Schule <800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <775m



**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap