

**Erstbezug nach Sanierung: Altbau-Charme trifft modernen
Wohnkomfort mit Balkon**



Objektnummer: 20443

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:	37,54 m ²
Nutzfläche:	49,92 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

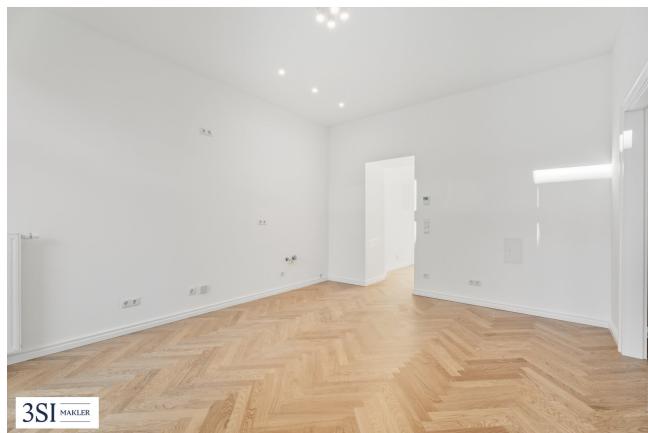
Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

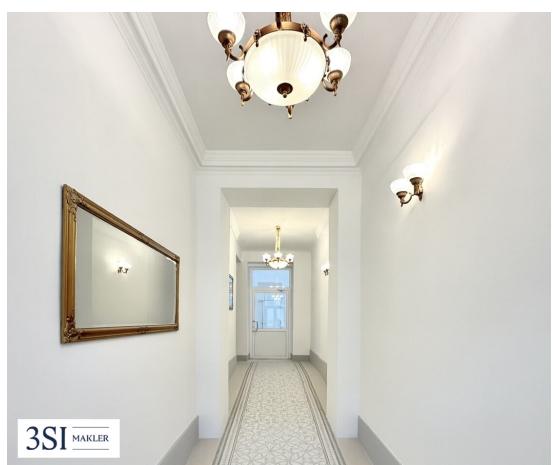
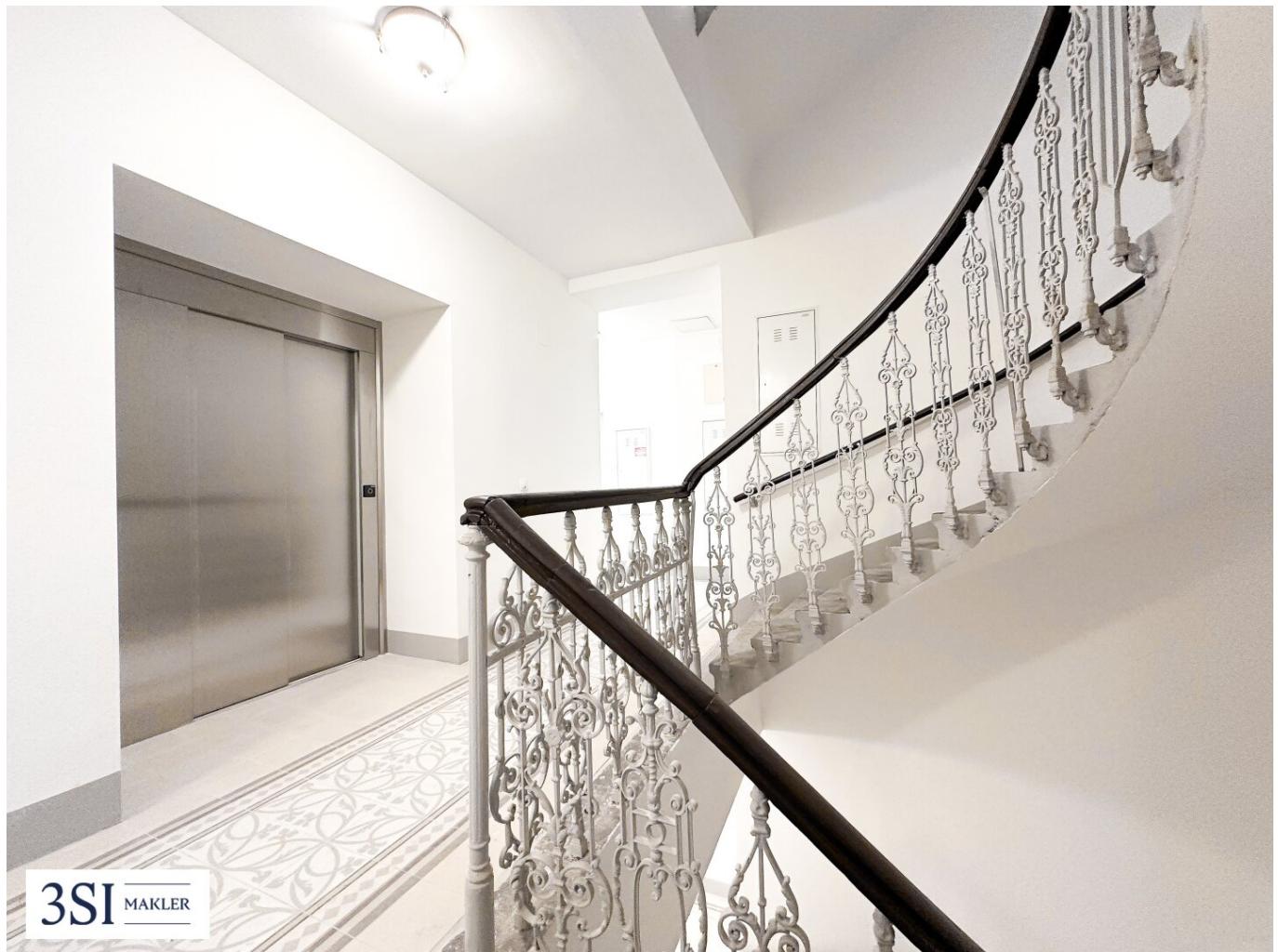
T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662
F +43 1 607 55 80

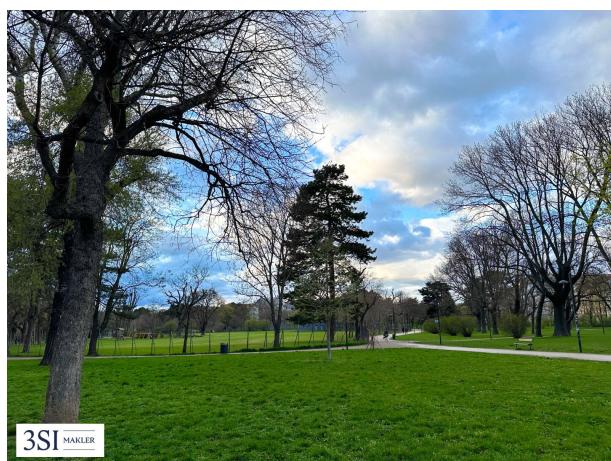




3SI MAKLER







Schanzstraße 53
1140 Wien

Top 22- 2.OG

Wohnfläche 37,54 m²
Balkon 12,40 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Zimmer
- 4 Wohnen/Küche
- 5 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

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-Kandlerstraße / 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 22

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Obergeschoss. Mit ca. 38 m² Wohnfläche und zwei Balkon überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- zwei Balkon

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 <200m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap