

Erstklassiger Erstbezug in toller Lage Nähe Maria Hilfer Straße!



3SI MAKLER

Objektnummer: 20885
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seidengasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80









Seidengasse 10
1070 Wien

Top 10B • 1.OG

- 1 Vorraum
- 2 AR
- 3 Flur
- 4 Küche
- 5 Bad
- 6 Wohnen
- 7 Wohnen
- 8 Zimmer 1
- 9 Zimmer 2



Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Top 10b im 1. Stock (ohne Lift)

Die Wohnung befindet sich derzeit noch im Ist-Zustand. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertig sanierten Einheit. Auf Wunsch kann die Wohnung vollständig modernisiert und nach Ihren Wünschen als Erstbezug übergeben werden.

Diese stilvolle und großzügige Altbauwohnung vereint klassische Eleganz mit urbaner Lebensqualität in bester Wiener Lage. Auf rund 130 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, hohe Decken und den seltenen Bonus eines grünen, ruhigen Innenhofblicks – und das nur wenige Schritte von der belebten Mariahilfer Straße entfernt.

Die hohen Decken verleihen den Räumen eine beeindruckende Großzügigkeit und ein besonders luftiges Wohnambiente. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht einströmen und sorgen für helle, freundliche Räume, die zum Wohlfühlen einladen. Ein echtes Highlight ist der Blick in den begrünten Innenhof, der nicht nur eine angenehme Frischluftquelle darstellt, sondern auch eine ruhige und grüne Oase inmitten der Stadt bietet. Diese idyllische Innenhoflage garantiert Ihnen eine erholsame Privatsphäre und einen Rückzugsort, der weit entfernt ist vom Trubel der urbanen Umgebung.

Umgebung

Zentrale Lage im Herzen von West Neubau - Nur ein paar Schritte zur Mariahilfer Straße. Ein reichhaltiges Angebot an Nahversorgern, Shops, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen, ist fußläufig zu erreichen. Folgende Busse und Straßenbahnen, bieten eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- U-Bahn U3 Station Neubaugasse/ U6 Station "Burggasse-Stadthalle"
- Straßenbahn Nummer 6, 9, 18, 49
- Buslinie 13A,

Zudem bietet das Umfeld ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, medizinischer Betreuung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten rundet die hohe Lebensqualität dieser Adresse ab.

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <225m

Klinik <325m

Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <150m

Universität <200m

Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <300m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap