

## **Charmante Wohnung in toller Lage Nähe Maria Hilfer Straße!**



**Objektnummer: 21317**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seidengasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bianca Benesch

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471  
F +43 1 607 55 80



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER

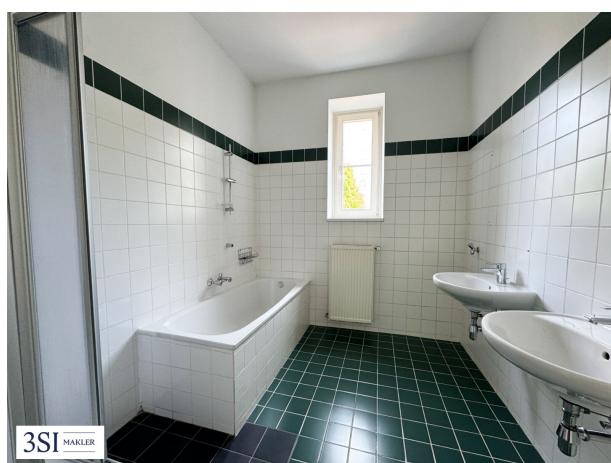


3SI  
MAKLER





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



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



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht 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

### Top 10b im 1. Stock

Diese stilvolle und großzügige Altbauwohnung vereint klassische Eleganz mit urbaner Lebensqualität in bester Wiener Lage. Auf rund 130 m<sup>2</sup> 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.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- separate Küche
- großzügiges Wohnzimmer mit Blick in den charmanten Innenhof
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- separates WC

Die Wohnung kann auf Wunsch auch als komplett sanierte Erstbezugswohnung erworben werden. Der Kaufpreis für die sanierte Variante beträgt € 1.200.000.

### 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 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. 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 <275m  
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