

**Geräumige und ruhig gelegene Neubauwohnung in beliebter City Lage nahe U1-Taubstummengasse**



**Objektnummer: 21828**

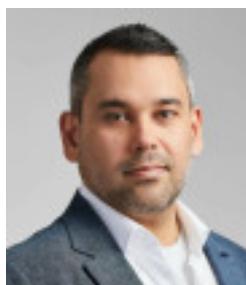
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Schäffergasse 18-20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	155,17 €
Hezkosten:	74,64 €
USt.:	32,63 €
Provisionsangabe:	

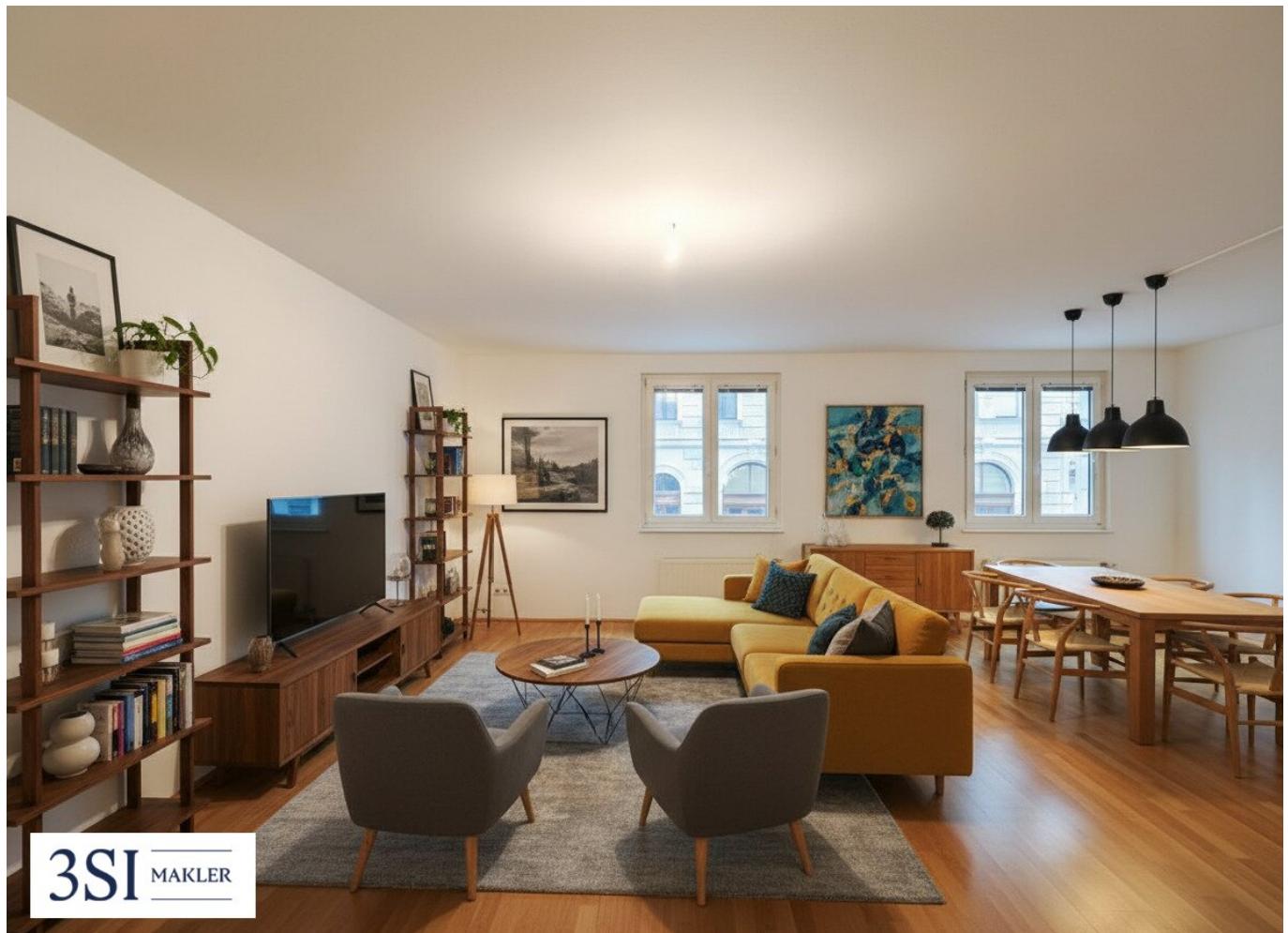
16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH



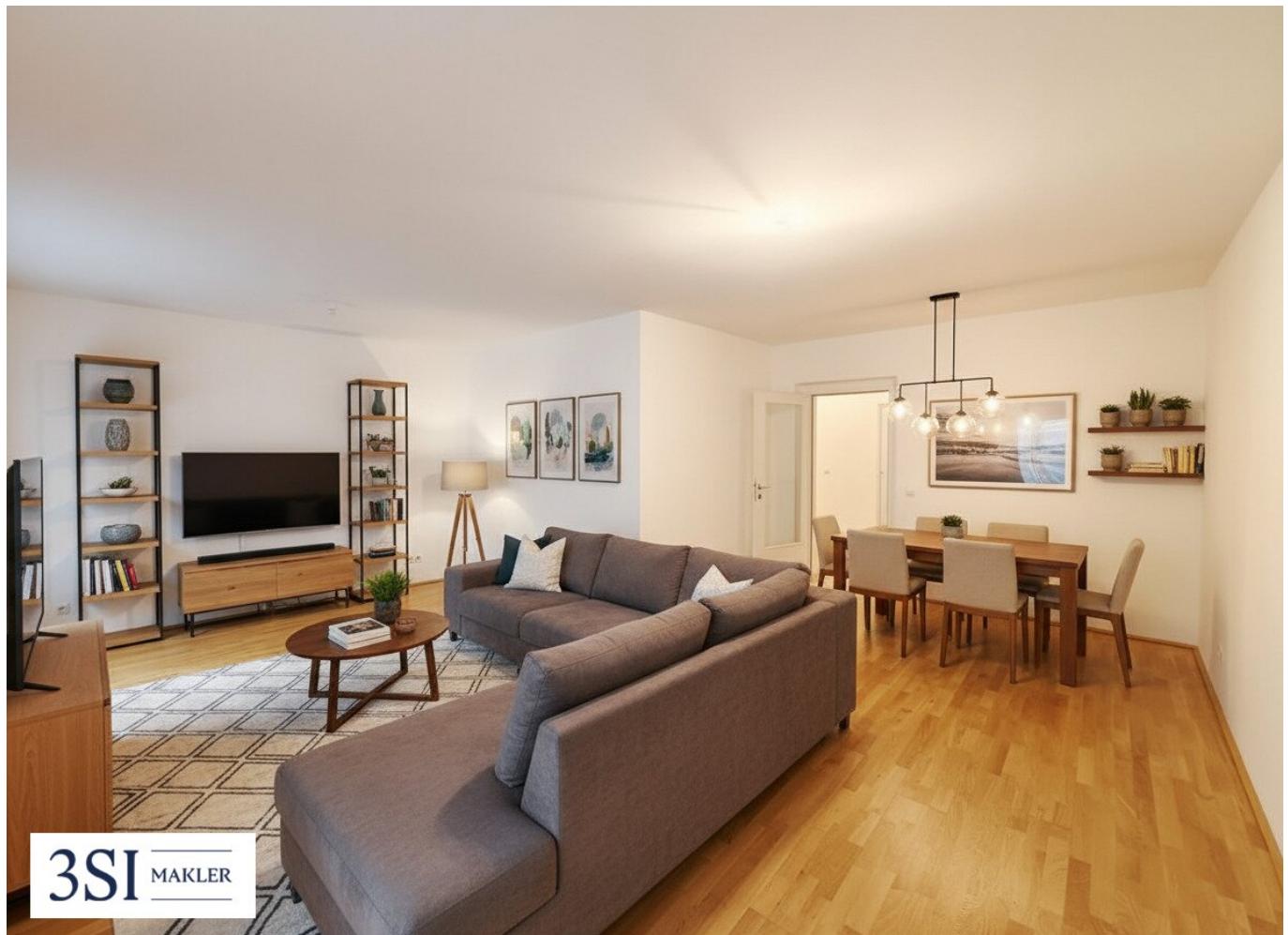
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



# **Objektbeschreibung**

## **Moderner Neubau in zentraler Wiedner Lage**

Im Herzen des 4.Bezirks, gelangen in einer ansprechenden Neubauliegenschaft, sofort beziehbare Eigentumswohnungen zum Verkauf.

Ansprechende urbane Stadtarchitektur und moderne Grundrisse, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und perfekter Infrastruktur, und Lage, unterstreichen das stimmige Wohnungsangebot:

- bezugsfertige Eigentumswohnungen
- 1 bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 27 m<sup>2</sup> bis ca. 92 m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- großteils möblierte Küchen
- gehobenes Lebensgefühl
- moderner Personenlift
- freie Mietzinsbildung
- barrierefreier Zugang
- hauseigene Tiefgarage
- Fernwärme
- HWB: 51,7 kWh/m2a & 73,7 kWh/m2a

Die Liegenschaft wurde soeben modernisiert (Fassade & Stiegenhaus) und die Wohnungen aufgefrischt .

Das Haus besitzt eine zweigeschoßige Tiefgarage, in dieser können Stellplätze zu einem Preis von EUR 55.000,-- erworben werden.

## Umgebung

Die Schäffergasse 18-20 befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk, in einer ruhigen Seitengasse nahe der Wiedner Hauptstraße und dem beliebten Wiener Naschmarkt. Die Umgebung ist geprägt von gründerzeitlichen Wohnhäusern und bietet durch ihre zentrale Lage eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés. In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Drogerien und Banken. Zahlreiche Restaurants (Pizza Randale, Waldviertlerhof, Santos, Pizza Riva, etc.) und Cafés in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Möglichkeiten. In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Volksschulen und höher bildende Lehranstalten (Theresianische Akademie, TU Wien, etc.).

Die U-Bahnlinie U1 (Station Taubstummengasse) und die Straßenbahlinie 6 (Station Wiedner Hauptstraße) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der nahegelegene Karlsplatz bietet mit seinen Grünflächen und seiner Vielzahl an Events, dem Technischen Museum und dem Wien Museum vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

## Top 3 - 1.OG

großzügig geschnittene 2-Zimmer Neubauwohnung in sehr gutem Zustand mit ca. 63 m<sup>2</sup> im 1.Liftstock:

- zentraler Vorräum
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Wohnzimmer

- Küchenzimmer
- Schlafzimmer

## 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.

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbürgerlichen Durchführung ist die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda in 1010 Wien, Rockhgasse 6/Top 6 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <50m  
Apotheke <175m  
Klinik <225m  
Krankenhaus <650m

### Kinder & Schulen

Schule <150m  
Kindergarten <225m  
Universität <100m  
Höhere Schule <450m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <200m

Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap