

## **Zentrales City-Apartment gleich bei der U1-Taubstummengasse und der TU-Wien**



**Objektnummer: 22044**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Schäffergasse 18-20                     |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1991                                    |
| Zustand:                      | Modernisiert                            |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 32,45 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 32,45 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 73,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,12                                    |
| Kaufpreis:                    | 262.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 79,74 €                                 |
| Heizkosten:                   | 38,35 €                                 |
| USt.:                         | 16,24 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

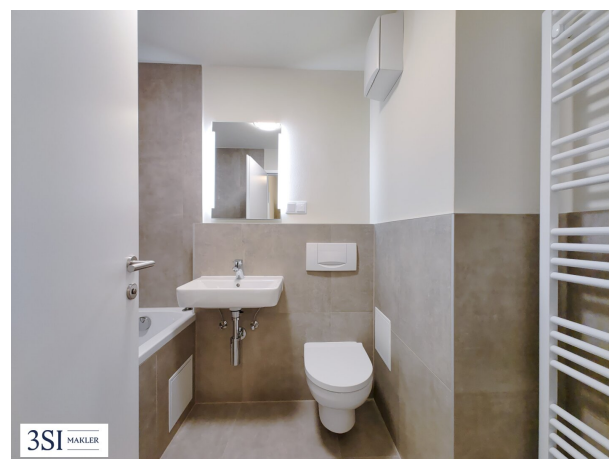
9.432,00 € inkl. 20% USt.

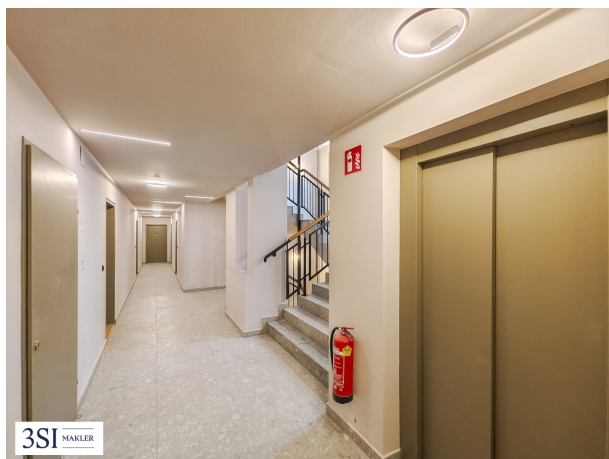
## Ihr Ansprechpartner

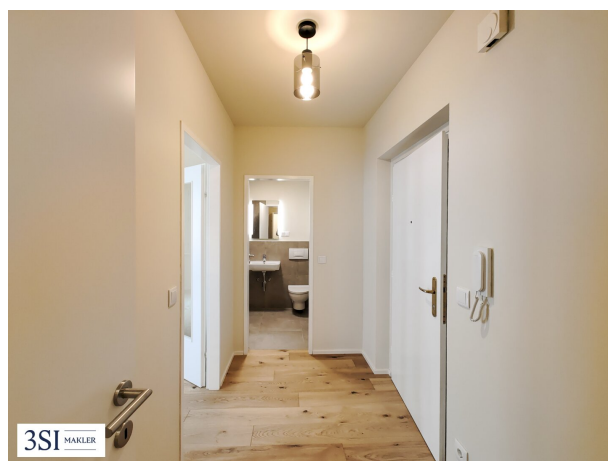


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH









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/m<sup>2</sup>a & 73,7 kWh/m<sup>2</sup>a

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 Randle, 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 Straßenbahnlinie 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 24 - 3.OG

geräumig geschnittene Neubau-Garçonnière mit knapp 32,5m<sup>2</sup> im 3.OG:

- Vorraum
- Wohn- / Schlafrum mit Küchennische
- Badezimmer Toilette und Wanne
- Abstellraum

## **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. 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.

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