

**Wohnen im Servitenviertel! Generalsanierter
Altbaucharme verbunden mit modernster Technik**



AUSBLICK

Objektnummer: 22558
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulz-Straßnitzki-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Provisionsangabe:	

41.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54



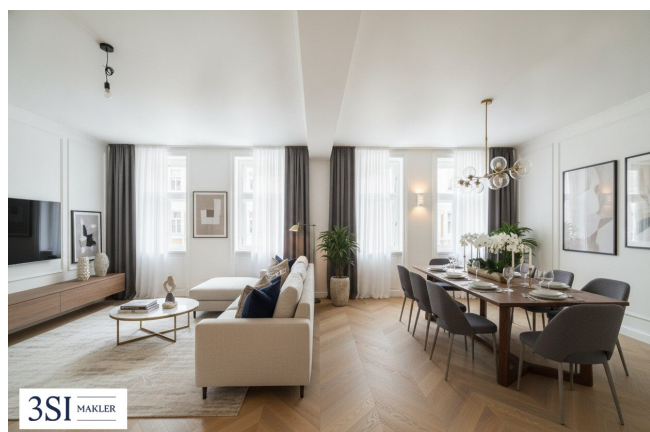
Profizieren Sie von der
3SI GEBÜHREN-AKTION!
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung
beim Wohnungskauf.*

Nur mehr bis 31.08.2026:
**Bis zu
€ 25.000
sparen**

Suche
Wohnraum,
der zu mir
passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/gebuehren-aktion

3SI MAKLER





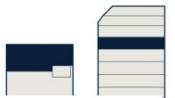




Top 12 + 3. Obergeschoss

Wohnfläche	115,9 m²
Balkon	6,0 m²
1 Vorraum	4,6 m ²
2 Schrankraum	6,3 m ²
3 Zimmer	14,7 m ²
4 Zimmer	14,8 m ²
5 Gang	8,9 m ²
6 Küche	6,8 m ²
7 Wohnzimmer	41,7 m ²
8 Bad	8,6 m ²
9 Bad	4,8 m ²
10 WC	1,6 m ²
11 Abstellraum	3,1 m ²

Übersicht



3SI MAKLER

A3 | M 1:100



Die in der Projektbeschreibung angegebenen Leistungsleistungen sind ausschließlich für die Zwecke der Projektbeschreibung und nicht für die Ausführung der Arbeiten. Die Ausführung der Arbeiten ist ausschließlich Sache der Auftraggeber. Die Projektbeschreibung ist ausschließlich für die Zwecke der Projektbeschreibung und nicht für die Ausführung der Arbeiten. Die Ausführung der Arbeiten ist ausschließlich Sache der Auftraggeber.



TEAM·C
ARCHITECTURE & DESIGN

Objektbeschreibung

Jetzt bis zu 25.000 € sparen!

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: www.3si.at/de/gebuehren-aktion

- Generalsaniertes Haus
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Französisches Fischgrätparkett
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassetten Türen und Vertäfelungen
- Elegante Bäder

Top 12

Repräsentativer und luxuriöser Stilaltbau mit 4 Zimmern und großem Balkon im 3.Obergeschoss:

- Vorraum /Garderobe
- Gäste-WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

- Wohnzimmer
- separate Küche
- Balkon
- Master Bedroom
 - voll ausgestattetes Bad en Suite
 - Schrankraum
- 2 Schlafzimmer
- voll ausgestattetes Bad Dusche & Wanne sowie einer Toilette

"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage

Das generalsanierte Haus liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

Zu Fuß

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. 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. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <150m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <325m

Universität <325m

Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <575m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap