

**LAGE-LAGE "Am Himmelhof" renovierungsbedürftige
Großwohnung | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26180

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seuttergasse 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	145,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	289,57 €
USt.:	39,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Papacek

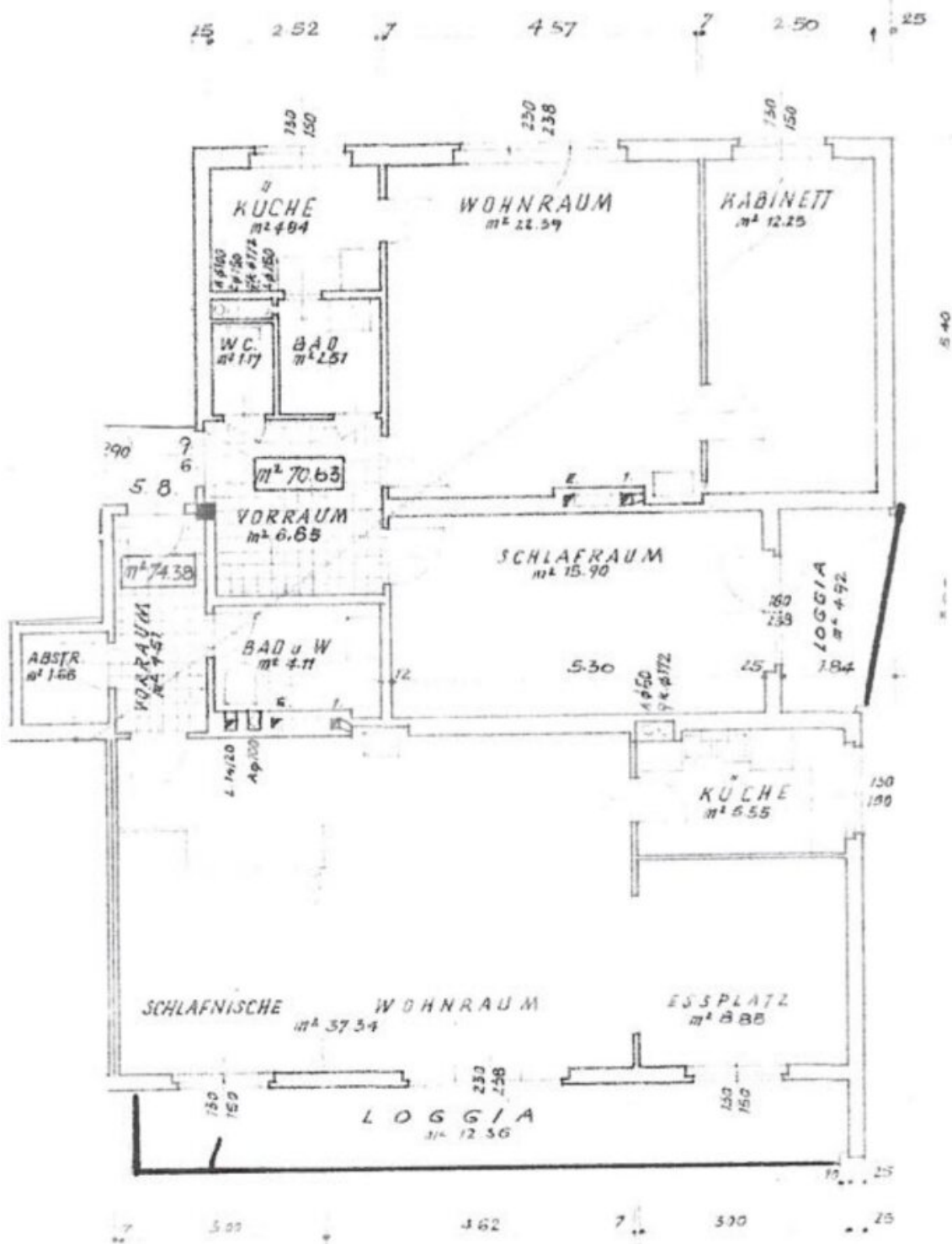
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8











Objektbeschreibung

In einer der besten Lagen des 13. Bezirks findet sich diese weitläufige, renovierungsbedürftige Großwohnung. Es gibt viele Möglichkeiten das Objekt nach seinen eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Neben zwei Loggias mit insgesamt ca. 17 m² sind derzeit 5 Zimmer und 2 Bäder angeordnet. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Mehrparteianlage im 2. Stock ohne Lift. Dem Objekt ist ebenso eine Garagenbox für 2 PKW zugeordnet.

Die absolute Ruhelage unmittelbar zu einem Zugang in den Lainzer Tiergarten, als auch die wenige Gehminuten entfernte U-Bahnstation Hütteldorf ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie.

Die Anlage wird derzeit thermisch saniert (Bauzeitende September 2026) und bietet sodann höchsten Wohnkomfort.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Papacek unter der Telefonnummer 0664/410 71 17 gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <725m
Klinik <2.625m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <575m
Universität <1.625m
Höhere Schule <4.875m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <475m

Bank <625m

Post <1.400m

Polizei <700m

Verkehr

Bus <425m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap