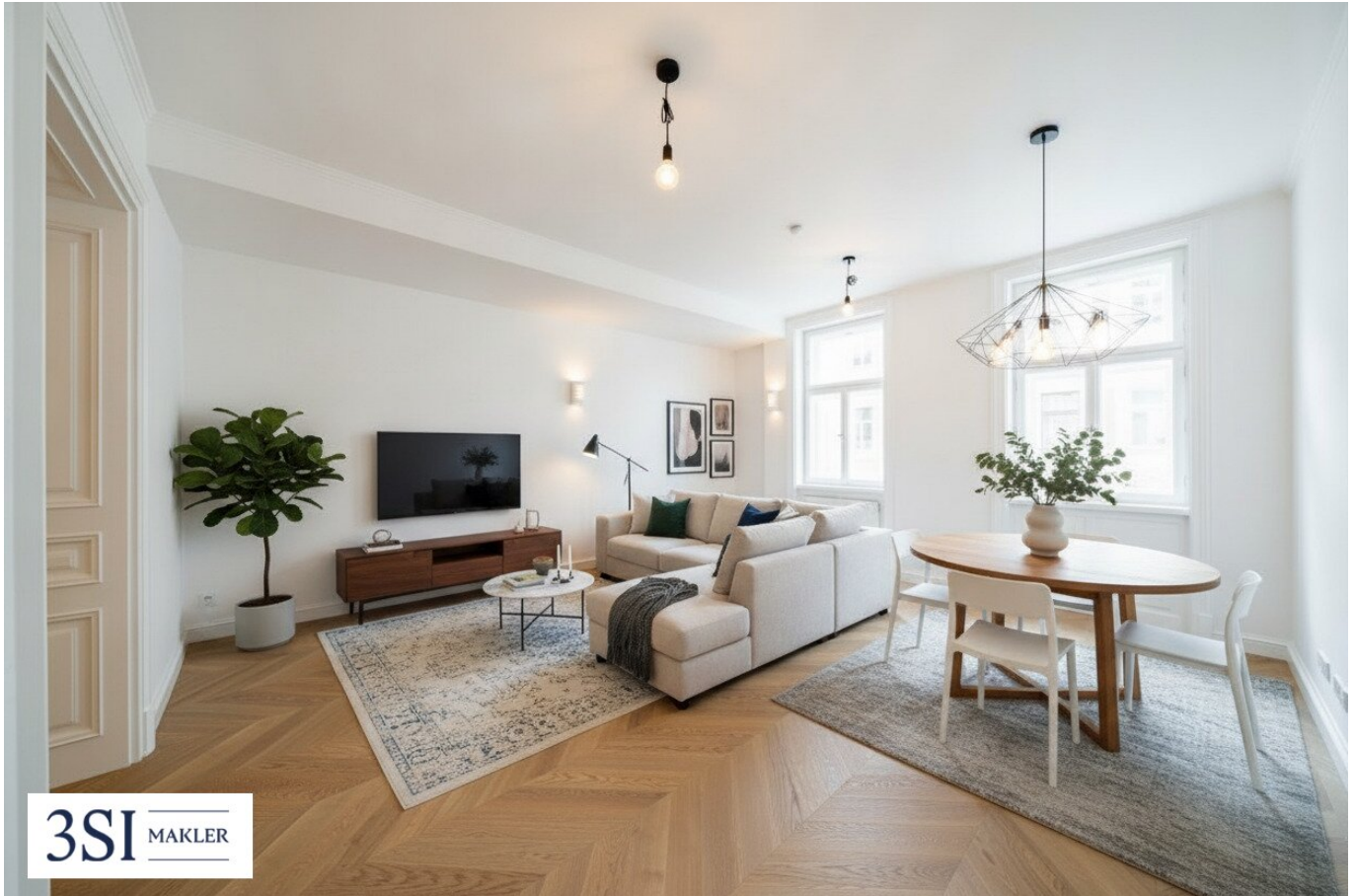


**Servitenviertel: Hochwertig renoviert, zentral gelegen,
stilvoll wohnen**



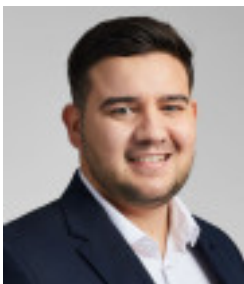
Objektnummer: 22745
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulz-Straßnitzki-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.129.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

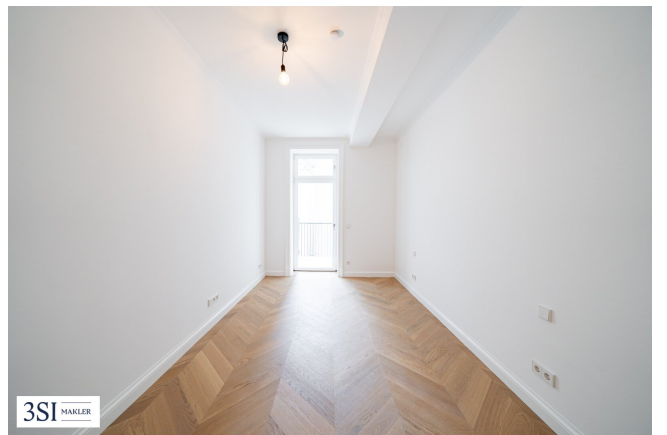


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54









le petit **Lion**
KOTTELNBERGSTRASSE 74 • 1050 WIEN



Top 11 • 3. Obergeschoss

Wohnfläche	116,3 m²
Balkon	8,0 m²
1 Vorraum	6,0 m ²
2 Schrankraum	4,8 m ²
3 Zimmer	15,0 m ²
4 Zimmer	14,9 m ²
5 Gang	7,0 m ²
6 Küche	6,8 m ²
7 Wohnzimmer	26,6 m ²
8 Zimmer	16,1 m ²
9 Schrankraum	5,9 m ²
10 Bad	4,7 m ²
11 Bad	4,8 m ²
12 WC	1,5 m ²
13 Abstellraum	2,2 m ²

Übersicht



3SI MAKLER

A3 | M 1:100



Die in der Projektbeschreibung angeführten Angaben sind nicht verbindlich und stellen nur eine Orientierung dar. Die tatsächliche Ausführung ist von der jeweiligen Baugenehmigung abhängig. Die Flächenangaben sind auf Basis der Angaben des Auftraggebers und der Flächenberechnung der jeweiligen Baugenehmigung.



TEAM · C
ARCHITECTURE · INTERIOR DESIGN

Objektbeschreibung

- Generalsaniertes Haus
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hofseitiger Balkon
- Französisches Fischgrätparkett
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassetten Türen und Vertäfelungen
- Elegante Bäder

Top 11

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 Roßbauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten

- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

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

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 <250m

Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap