Wohnen im Servitenviertel! Generalsanierter Altbaucharme verbunden mit modernster Technik



Objektnummer: 22805

Eine Immobilie von IMMOfair

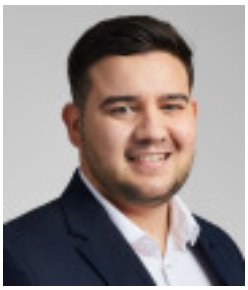
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulz-Straßnitzki-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.099.000,00 €

Provisionsangabe:

39.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54





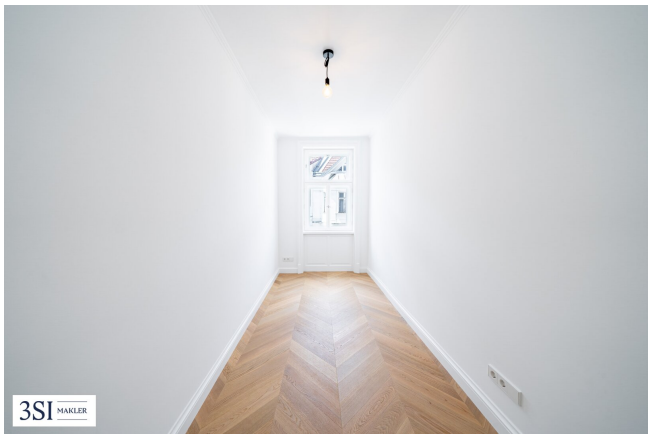





















3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER

Wohnfläche		**101,1 m²**
Balkon		**6,0 m²**
1	Vorraum	6,4 m²
2	Wohnzimmer	31,0 m²
3	Küche	8,2 m²
4	Gang	8,6 m²
5	Zimmer	10,2 m²
6	Zimmer	19,9 m²
7	Bad	5,9 m²
8	Bad	6,5 m²
9	WC	2,5 m²
10	Abstellraum	3,0 m²

Übersicht



3SI MAKLER



A3 | M 1:100

0 1 2 3 4m

N

Die in der Visualisierung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient zum Verständnis der Raumgrößen. Diese Einrichtungen sind unverbindliche Planungsideen. Eine Planung und Ausführung nach den Anforderungen erscheint hier. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

TEAM·C
ARCHITEKTUR FÜR GENERATIONEN

Objektbeschreibung

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

Top 13

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

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

- separate Küche
- Balkon
- Master Bedroom
    - voll ausgestattetes Bad en Suite
- 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 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.

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