

## **Top sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Traumlage!**



**Objektnummer: 75545**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Seisgasse                                |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 67,35 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,83                            |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 384,32 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien











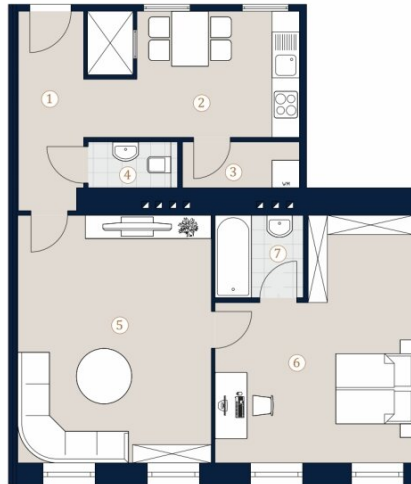
Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 12 -2. OG

Wohnfläche 67,35 m<sup>2</sup>

|   |              |                      |
|---|--------------|----------------------|
| 1 | Vorraum      | 7,60 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Küche        | 9,75 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Abstellraum  | 2,55 m <sup>2</sup>  |
| 4 | WC           | 1,80 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Wohnzimmer   | 22,35 m <sup>2</sup> |
| 6 | Schlafzimmer | 19,80 m <sup>2</sup> |
| 7 | Bad          | 3,50 m <sup>2</sup>  |

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planvorstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Altbaucharme in Traumlage!

Dieser Altbau vereint den unverwechselbaren Charme der Gründerzeit mit allen modernen Annehmlichkeiten. Historische Merkmale wie die klassische Fassade, das elegante Treppenhaus und hohe Decken treffen auf zeitgemäße Ausstattung. Die zentrale Lage in der City lässt keine Wünsche offen.

Zum Verkauf stehen vier exklusive Wohnungen mit Größen zwischen 24m<sup>2</sup>-116m<sup>2</sup>. Der herrliche Blick in den grünen Park sorgt für zusätzliche Lebensqualität. Jede Wohnung besticht durch eine erstklassige Ausstattung, die den anspruchsvollen Lebensstil der Bewohner unterstreicht. Vom edlen Fischgrät-Parkettboden über Stiltüren im "Alt-Wien"-Stil bis hin zu luxuriösen Bädern: Design-Armaturen, Regenduschen und ein in die Decke integriertes Musiksysteem machen das Bad zur Wellnessoase. Die moderne Ausstattung wird durch einen Aufzug ergänzt, der die Regel- und Dachgeschosse komfortabel erschließt. Einige Wohnungen verfügen über Balkone, die mit ihrem wunderbaren Blick ins Grüne zum Verweilen einladen.

### Das Projekt:

- 4 repräsentative Eigentumswohnungen
- 24 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 1 bis 4 Zimmern
- sonniger & ruhiger Innenhof
- eleganter Altbau
- Lage am Park
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Die top sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß und eignet sich perfekt als Stadtwohnung für anspruchsvolle Singles oder Paare.

**Ausstattung:**

- hochwertige Parkettdielen
- Fußbodenheizung
- Markensanitärprodukte
- Luxuriöses Feinsteinzeug
- Stiltüren "Alt-Wien"
- Stilaltbau mit teilweise Balkone

**Lage:**

Tägliche Bedarfsartikel und besondere Delikatessen finden Sie auf der Wiedner Hauptstraße. Hier trifft Tradition auf Moderne: klassische Geschäfte, nachhaltige Bio-Läden, exklusive Boutiquen, Concept Stores und zahlreiche charmante Cafés reihen sich aneinander. Diese pulsierende Einkaufsstraße des Bezirks ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Im Food-Court der Bahnhof City erwartet Sie eine kulinarische Weltreise. Ob Burger, Pizza, Sushi oder Thai – hier können Sie aus einer Vielzahl internationaler Restaurants wählen und die Vielfalt unterschiedlichster Küchen genießen. Von frühmorgens bis spätabends stehen Ihnen die Türen offen, um Gerichte aus aller Welt an einem Ort zu probieren.

**Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2024**



### **3% Kundenprovision**

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.