

## Einmalige Garçonnaière in toller Lage des 18. Bezirks



**Objektnummer: 20903**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Schulgasse 63                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1988                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 50,33 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 50,33 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,30                                    |
| Kaufpreis:                    | 245.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



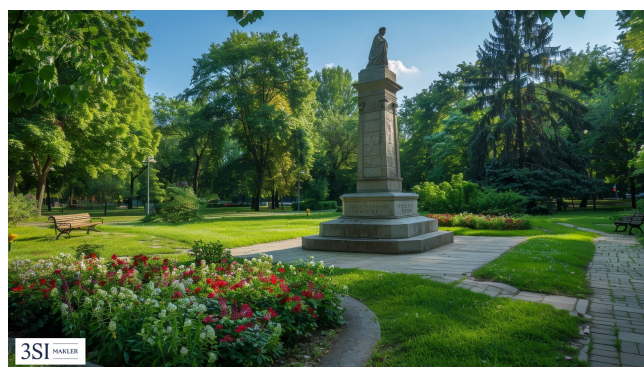
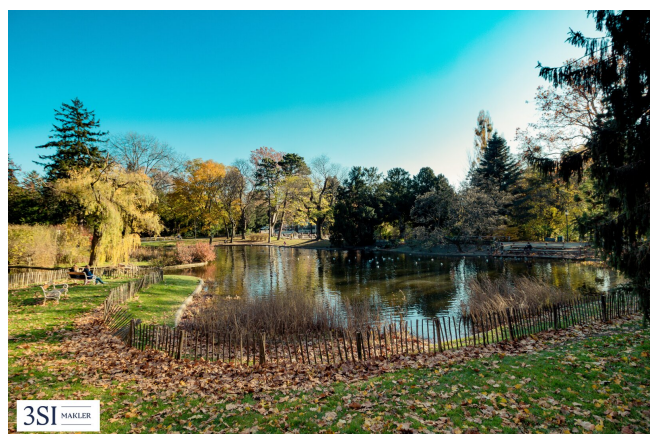
**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien













# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein um 1990 erbautes Eckhaus mit Blick auf den gegenüberliegenden Schubertpark, bestehend aus dem Erdgeschoß, 4 Regelgeschoßen und dem Dachgeschoß. Insgesamt gelangen 15 Wohneinheiten zum Verkauf, als auch 17 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Fassaden, das Stiegenhaus, der Lift und die straßenseitigen Jalousien wurden kürzlich erneuert bzw. Instand gesetzt.

## Lage

Die Lage der Liegenschaft zeichnet sich durch urbanes Leben aus, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur für den täglichen Bedarf wie für die abendliche Unterhaltung.

Binnen weniger Meter sind die Währinger-Einkaufsstraße, der Kutschkermarkt, etliche Bankfilialen, mehrere Apotheken, Buchläden, Oberlaa-Cafe, Trzesniewski - um nur eine Auswahl zu nennen - leicht erreichbar.

Auch für das sportliche Wohlbefinden wie für Kinder bietet die Lage ausreichend Möglichkeiten: der Sternwarte- und der Türkenschanzpark sind für Jogger und zum Spielen ideal gelegen.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U6 - "Währingerstraße"
- Buslinien 37A, 40A
- Straßenbahnlinien 40, 41

## Top 8 - 1. OG

Zum Verkauf gelangt eine perfekt aufgeteilte Single-Wohnung in einem gepflegten Neubau in Top-Lage des 18. Bezirks. Diese Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und Helligkeit. Sie verfügt über ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- geräumiger Vorraum
- großzügiger Wohnraum mit Einbauküche
- Schlafnische (oder Homeoffice-Space)
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

Ein Tiefgaragenplatz kann ab **€ 18.000,-** in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

Auf Wunsch kann die Wohnung auch als sanierter Erstbezug gekauft werden, Kaufpreis € 284.000,-

## **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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <350m

Klinik <350m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <375m

Universität <850m

Höhere Schule <275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <350m

Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <275m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <2.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap