

**Nahe an der Wiener Ringstraße und doch in Ruhelage:  
2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen der City!**



Wohnzimmer (mit KI möbliert)

**Objektnummer: 4835**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,43 €
<b>USt.:</b>	11,44 €

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Kisch**

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse, 9/4/1  
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





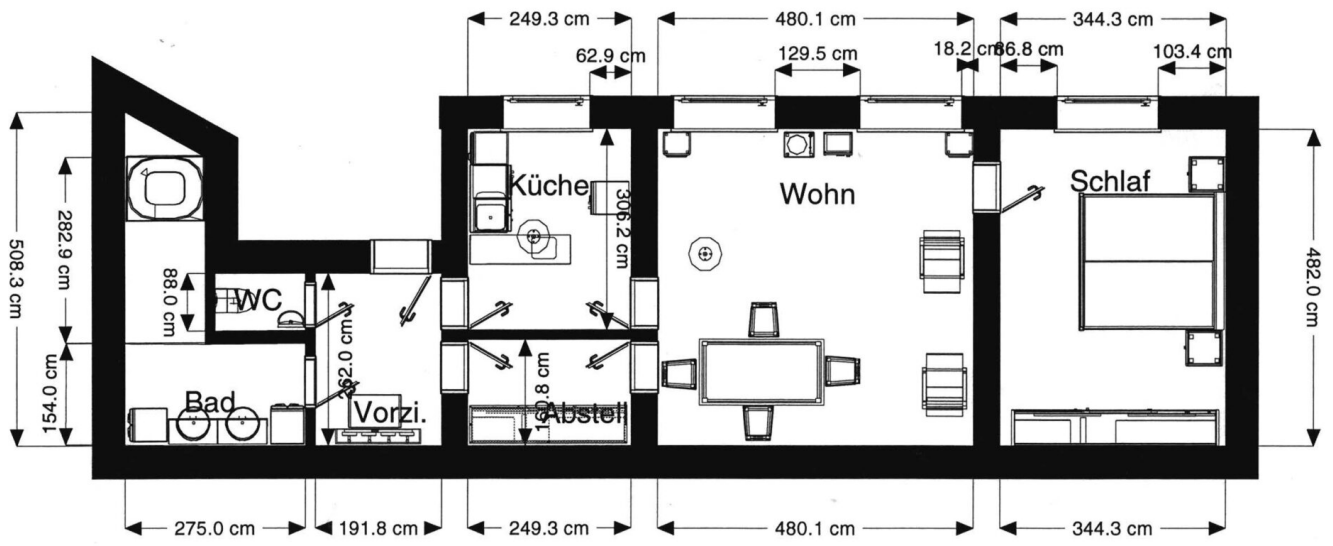




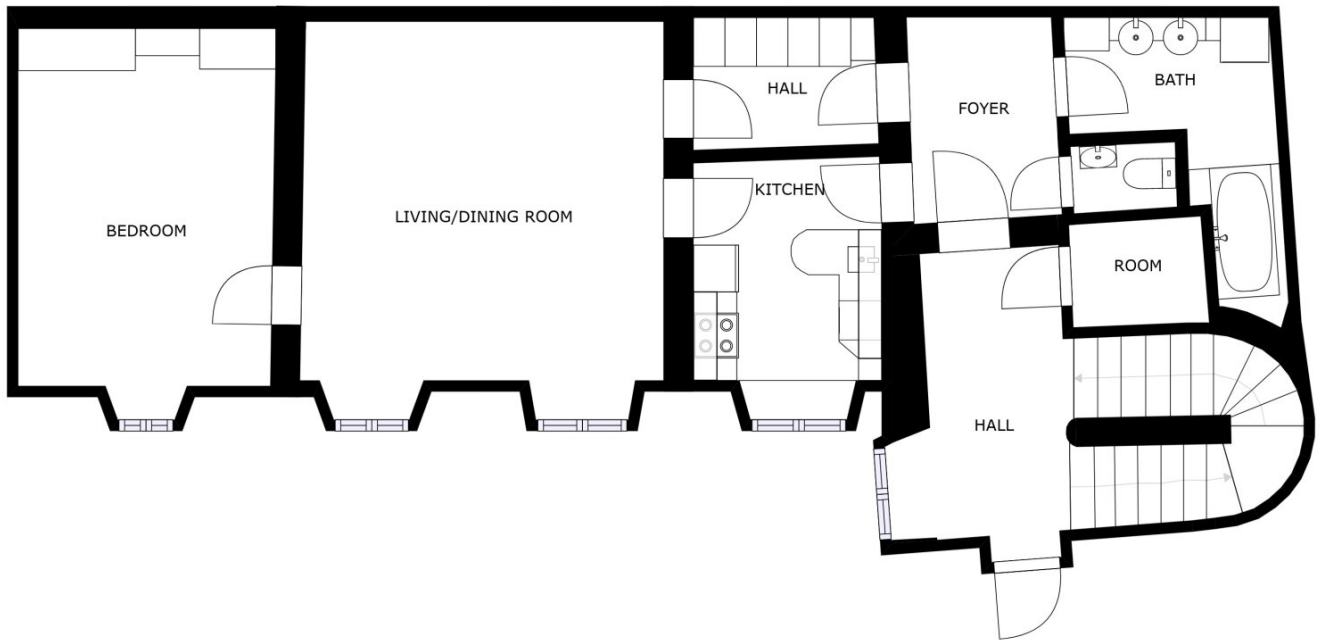












FLOOR 1

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

## Objektbeschreibung

**ANMERKUNG:** *Es handelt sich um ein Bieterverfahren. Der endgültige Verkaufspreis kann auch höher sein, abhängig von den Geboten, vorbehaltlich Zustimmung des Eigentümers.*

**Wohn- und Schlafzimmer wurden virtuell mittels KI möbliert!**

*Die Adresse: Seilerstätte 10, 1010 Wien*

Die Wohnung im zweiten Stock dieses – im Jahr 1910 errichteten – Wohnhauses, ist eine Altbau-Perle. Die zeitgenössischen Fenster, das Fischgrätparkett, der Blick in den Innenhof und noch vieles mehr, machen den besonderen Charme dieser Immobilie aus.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 74m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gut geschnittenes Wohnzimmer mit über 23m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer mit über 16m<sup>2</sup>, eine geräumige Küche mit Fenster, ein Bad mit Wanne und Doppelwaschbecken, ein getrenntes WC, ein Vorraum mit ca. 5m<sup>2</sup> und ein Abstellraum mit ca. 4m<sup>2</sup>. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

**Die Wohnung befindet sich in der zweiten (hinteren) Stiege des Wohnhauses, alle Zimmer sind in den Innenhof ausgerichtet. Sie haben also nicht nur den Vorteil einer zentralen Wohnlage, sondern sind auch noch abgeschirmt gegen die Geräuschkulisse der Außenwelt!**

Von hier aus sind Sie nicht nur rasch in der Kärntnerstraße und am Parkring, auch Restaurants, Cafes, historische und touristische Sehenswürdigkeiten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Fußnähe.

### DIE FAKTEN:

- Baujahr ca. 1910
- 2. Stock OHNE Lift
- Ca. 74m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Möbliert

- 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer plus Nebenräume
- Küche mit Fenster
- Kellerabteil ist vorhanden
- Zentrale Lage

### **DIE LAGE:**

Genial! **Hier, in der Seilerstätte 10**, erleben Sie auf Schritt und Tritt Geschichte. Um die Ecke befinden sich das - vor allem für seine Musicalsaußführungen bekannte - Ronacher Theater und das Hotel Marriott.

In wenigen Gehminuten sind Sie am Stadtpark, am Stephansplatz, am Stubentor und an allen anderen wichtigen Plätzen im ersten Bezirk. Die U1, U3 sowie die Straßenbahn Linie 1 und 2 sind ganz nah. Falls Sie ein Auto besitzen, **finden Sie unmittelbar neben dem Haus die Seilerstättengarage / <https://hegenbart.at/garage/>**

### **DER KAUFPREIS:**

EUR 699.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%).

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in



kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap