

**LAGE, LAGE, LAGE! Um´s Eck von Marriott und Ronacher!**



Hausansicht Seilerstätte

**Objektnummer: 4868**

**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>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,39 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>	540.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,32 €
<b>USt.:</b>	13,73 €

## Ihr Ansprechpartner

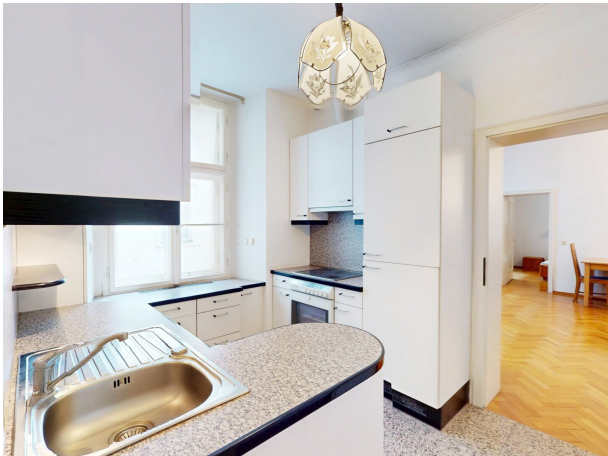


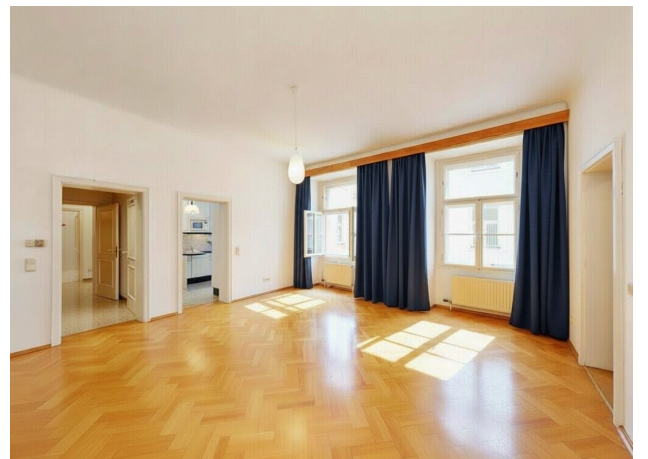
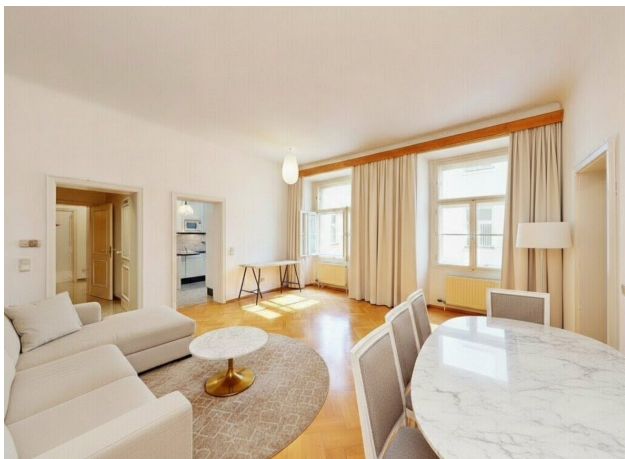
### Thomas Kisch

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

T +43 699 172 00 604

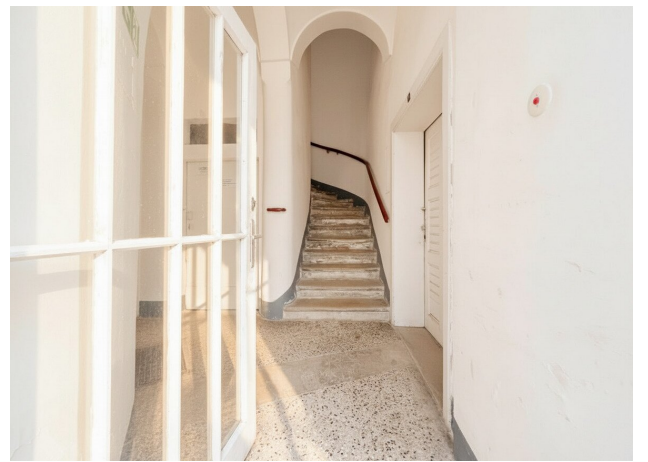
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



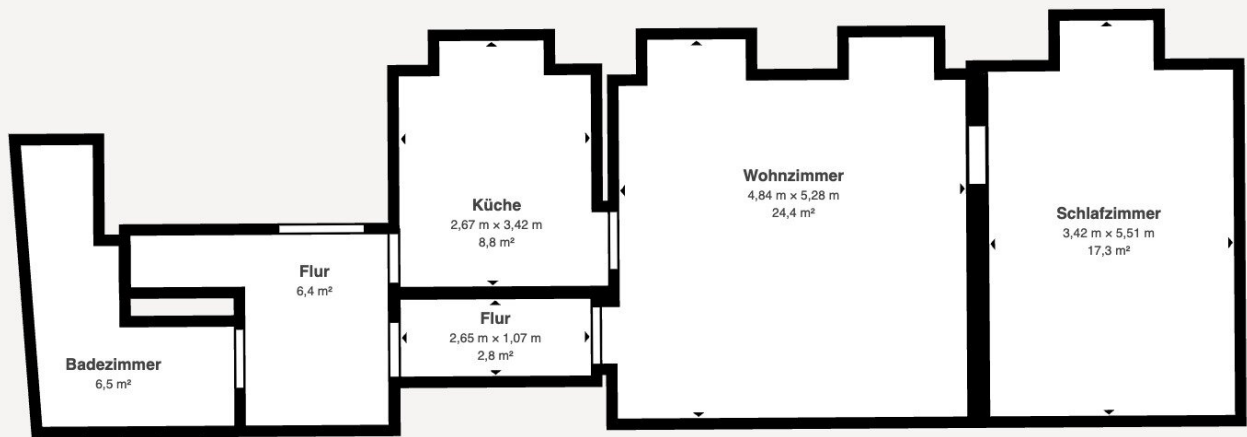












## Objektbeschreibung

**ANMERKUNG: Es handelt sich um eine Verhandlungsbasis.** Der endgültige Verkaufspreis kann tiefer oder höher sein, abhängig von den Angeboten, 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 ein typisches Wohnhaus aus dem alten Wien.

Der Zugang ist durch die Stiege 1 – die im Jahr 1960 als Wiederaufbau errichtet wurde und in der auch ein asiatisches Restaurant untergebracht ist – über den Innenhof, der im Gegensatz dazu schon ein typischer Altbau Innenhof ist, in dem wohl ehemalige Stallungen gewesen sein könnten.

Das Haus selbst, die Stiege 2, versprüht Altwiener Charme mit dicken Mauern, Stiegen, die schon viel gesehen haben und Bassena am Gang. Auch die zeitgenössischen Fenster in der Wohnung, das Fischgrätparkett und die 3 Meter hohen Räume passen perfekt dazu.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 65,39m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gut geschnittenes Wohnzimmer mit über 24m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer mit über 17m<sup>2</sup>, eine geräumige Küche mit Fenster, ein Bad mit Wanne und Doppelwaschbecken, ein getrenntes WC, ein Vorraum mit über 6m<sup>2</sup> und ein Abstellraum mit ca. 3m<sup>2</sup>. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Es besteht leichter Renovierungsbedarf. Das betrifft die Wände/Tapeten und die Böden im Vorraum.

**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 auf der Kärtnerstraße und am Parkring, auch Restaurants, Cafes, historische und touristische Sehenswürdigkeiten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Fußnähe!

**AUF EINEN BLICK:**

- Baujahr ca. 1910
- 2. Stock OHNE Lift
- Ca. 65,39m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Raumhöhe ca. 3m
- 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, separate Küche (mit Fenster), Bad mit Wanne, Abstellraum
- Kellerabteil ist vorhanden
- Zentrale Lage
- Fußnähe zu allen Sehenswürdigkeiten im ersten Bezirk
- Fußnähe zur U-Bahn
- Ruhelage

## **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 Musicalaufführungen 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/>**

## **DIE MONATLICHEN KOSTEN INKL. UST.: € 294,26**

- € 91,55 Reparaturrücklage
- € 151,05 Betriebskosten
- € 51,66 Darlehen (bis 10.07.2038)

## **DER KAUFPREIS:**

EUR 540.000.- (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