

## **Moderne 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung – Erstbezug mit Wohlfühlfaktor!**



**Objektnummer: 82959**

**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:	67,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	350,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

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



EHL



EHL



EHL



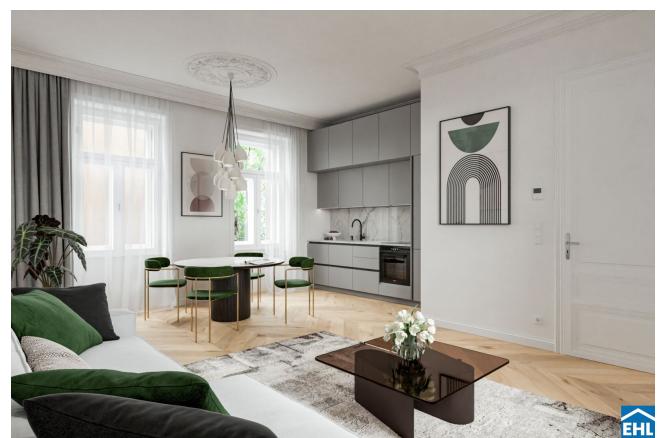
EHL



EHL



EHL





EHL



EHL



EHL

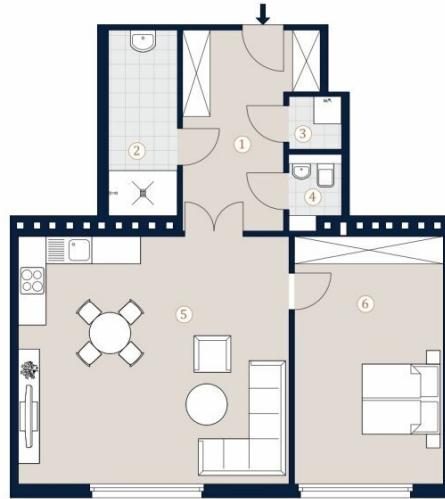
Seisgasse 18  
1040 Wien

Top 18

Wohnfläche 67,20 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	10,50 m <sup>2</sup>
2	Bad	5,85 m <sup>2</sup>
3	AR	1,30 m <sup>2</sup>
4	WC	1,45 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	30,95 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	17,15 m <sup>2</sup>

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100

0



Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet modernen Wohnkomfort auf **67 m<sup>2</sup>** und überzeugt mit einer durchdachten Raumauflteilung sowie hochwertiger Ausstattung. Als **Erstbezug** genießen Sie hier exklusiven Wohnraum in einer stilvollen Neubau-Atmosphäre.

## Highlights der Wohnung:

- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumauflteilung
- Modernste Technik, Fußbodenheizung & hochwertige Ausstattung
- Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutes Ambiente
- Ruhige Wohngegend mit erstklassiger Infrastruktur
- sonniger & ruhiger Innenhof
- eleganter Altbau
- Lage am Park
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

## Ausstattung:

- hochwertige Parkettdielen
- Fußbodenheizung
- Markensanitärprodukte
- Luxuriöses Feinsteinzeug

## 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.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Der Alois-Drasche-Park lädt zu erholsamen Spaziergängen ein, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe sind.

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bietet ein exklusives Wohnerlebnis für anspruchsvolle Genießer.

## 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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap