

**Hofseitig gelegene Neubauwohnung nahe TU-Wien und  
U1-Taubstummengasse**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21213**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schäffergasse 18-20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	35,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,99
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	86,84 €
Heizkosten:	41,77 €
USt.:	17,69 €
Provisionsangabe:	

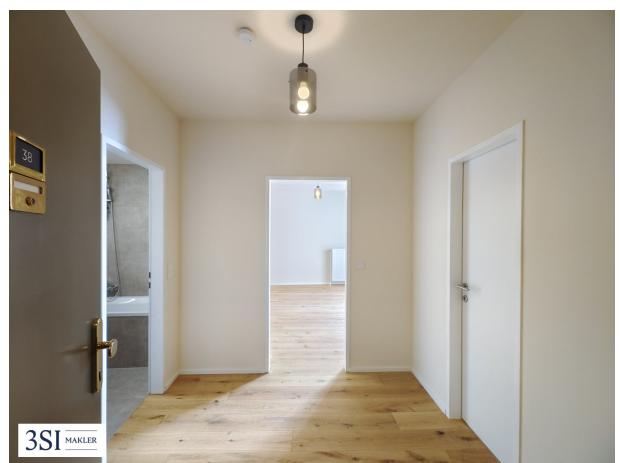
10.404,00 € inkl. 20% USt.

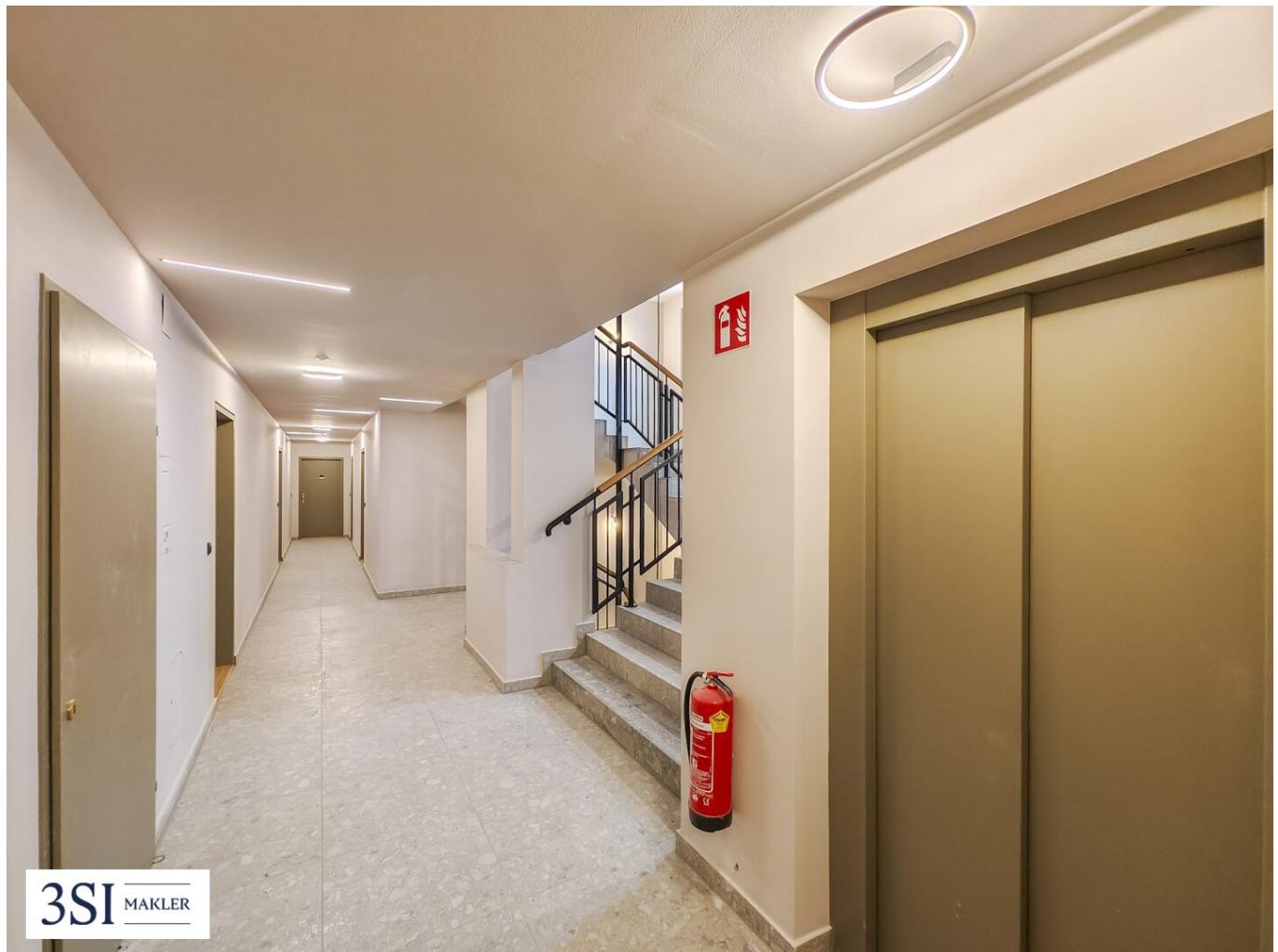
## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH





Schäffergasse 18-20  
1040 Wien

Top 38 • Stiege 1 • 4. OG

Wohnfläche 35,34m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Wohnen/Küche
- 5 AR



A4 M 1:100 0 5

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. Planstand: Februar 2021

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Moderner Neubau in zentraler Wiedner Lage

Im Herzen des 4. Bezirks, gelangen in einer ansprechenden Neubauliegenschaft, sofort beziehbare Eigentumswohnungen zum Verkauf.

Ansprechende urbane Stadtarchitektur und moderne Grundrisse, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und perfekter Infrastruktur, und Lage, unterstreichen das stimmige Wohnungsangebot:

- bezugsfertige Eigentumswohnungen
- 1 bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 27 m<sup>2</sup> bis ca. 92 m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- großteils möblierte Küchen
- gehobenes Lebensgefühl
- moderner Personenlift
- freie Mietzinsbildung
- barrierefreier Zugang
- hauseigene Tiefgarage
- Fernwärme
- HWB: 51,7 kWh/m<sup>2</sup>a & 73,7 kWh/m<sup>2</sup>a

Die Liegenschaft wurde soeben modernisiert (Fassade & Stiegenhaus) und die Wohnungen aufgefrischt .

Das Haus besitzt eine zweigeschoßige Tiefgarage, in dieser können Stellplätze zu einem Preis von EUR 55.000,-- erworben werden.

## Umgebung

Die Schäffergasse 18-20 befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk, in einer ruhigen Seitengasse nahe der Wiedner Hauptstraße und dem beliebten Wiener Naschmarkt. Die Umgebung ist geprägt von gründerzeitlichen Wohnhäusern und bietet durch ihre zentrale Lage eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés. In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Drogerien und Banken. Zahlreiche Restaurants (Pizza Randale, Waldviertlerhof, Santos, Pizza Riva, etc.) und Cafés in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Möglichkeiten. In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Volksschulen und höher bildende Lehranstalten (Theresianische Akademie, TU Wien, etc.).

Die U-Bahnlinie U1 (Station Taubstummengasse) und die Straßenbahnlinie 6 (Station Wiedner

Hauptstraße) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der nahegelegene Karlsplatz bietet mit seinen Grünflächen und seiner Vielzahl an Events, dem Technischen Museum und dem Wien Museum vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

## **Top 38 - 4.OG**

geräumig geschnittene und ruhig gelegene Neubauwohnung mit knapp 35m<sup>2</sup> im 4.Liftstock:

- Vorraum
- Bad mit Wanne
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Wohn- / Schlafräum mit Küchennische

## **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 BGBI. 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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbürgerlichen Durchführung ist die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda in 1010 Wien, Rockhgasse 6/Top 6 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <50m

Apotheke <175m

Klinik <225m  
Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <225m  
Universität <100m  
Höhere Schule <450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <200m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap