

**| 3 ZIMMER WOHNUNG | STILVOLLE MAISONETTE |
TERRASSE & GRÜNFLÄCHE | MEIDLING |**



Objektnummer: 1139615

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schallergasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	11,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	784.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Laura Kowalczyk

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

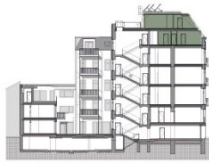
DECUS
IMMOBILIEN







← TOP 21



1.DG

2.DG

VORRAUM	8,55 m ²
BAD	3,96 m ²
GANG	6,28 m ²
WC	1,48 m ²
ABSTELLRAUM	3,54 m ²
ZIMMER	16,46 m ²
WOHNKÜCHE	31,17 m ²

PODEST	3,24 m ²
SCHLAFZIMMER	15,03 m ²
TERRASSE	2,61 m ²
GRÜNDACH	10,08 m ²
WNFL	89,71 m²
TERRASSE (2.DG)	2,61 m²
GRÜNDACH (2.DG)	10,08 m²

Objektbeschreibung

Stilaltbau neu gedacht. Bezugsfertiges Wohnen in 1120 Wien.

Im 12. Bezirk wurde ein klassisches Wiener Zinshaus mit viel Feingefühl revitalisiert und in ein zeitgemäßes Wohnprojekt mit besonderem Charakter verwandelt. Das Projekt verbindet die Atmosphäre eines traditionsreichen Stilaltbaus mit moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und einem Wohngefühl, das urban, komfortabel und zugleich angenehm ruhig ist.

Die Geschichte des Hauses reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück – nun wurde ihr ein neues Kapitel hinzugefügt. Historische Substanz, sanierte Allgemeinbereiche und moderne Gebäudetechnik fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen. Im Zuge der Revitalisierung wurden unter anderem die Außenhülle thermisch aufbereitet, die Dachgeschoße ausgebaut, Freiflächen geschaffen und smarte Gebäudetechnik integriert. Insgesamt umfasst das Projekt **28 hochwertige Eigentumswohnungen**, darunter **5 exklusive Dachgeschoßwohnungen**, mit Wohnflächen von ca. **40 bis 108 m²** und Grundrissen von **1 bis 4 Zimmern**.

Ob charmante Stadtwohnung, kompakter Erstwohnsitz, großzügiges Familienzuhaus oder attraktive Vorsorgewohnung – die Wohnungen bieten Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Viele Einheiten verfügen über besondere Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Dachterrassen oder Eigengärten und schaffen damit private Rückzugsorte mitten in der Stadt.

Das Projekt ist bereits fertiggestellt. Die Wohnungen können wahlweise **belagsfertig** übernommen oder auf Wunsch **schlüsselfertig gegen Aufpreis** finalisiert werden. Damit haben Sie die Freiheit, ihr neues Zuhause individuell zu gestalten – oder sich für eine komfortable, fertig ausgeführte Lösung zu entscheiden.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen unter anderem Fußbodenheizung, Fernwärme, eine Photovoltaikanlage am Dach, 3-fach verglaste Fenster, Video-Gegensprechanlage, Aufzug, Kellerabteile, Fahrradabstellraum sowie eine digitale Brieffachanlage mit Paketstation und App-Benachrichtigung.

Auch bei einer schlüsselfertigen Ausführung wird auf eine elegante, zurückhaltende Materialwelt gesetzt: Parkett in Eiche, großformatige Fliesen, Sanitärausstattung von Laufen, Armaturen von Hansgrohe sowie durchdachte Details schaffen eine moderne Basis für stilvolles Wohnen.

Die Lage in Wien-Meidling überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, Badner Bahn und Bahnhof Wien Meidling sind rasch erreichbar. Nahversorger, Apotheken, Ärzten, Schulen, Cafés, Restaurants sowie Grün- und Freizeitflächen befinden sich in der Umgebung. Haydnpark,

Steinbauerpark, Meidlinger Markt, Schönbrunn, Naschmarkt und Mariahilfer Straße unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Es ist mehr als ein saniertes Zinshaus – es ist ein Zuhause für Menschen, die Wiener Altbaufair lieben, aber auf modernen Komfort nicht verzichten möchten.

Diese helle 3-Zimmer-Maisonette im 1. und 2. Dachgeschoß bietet auf ca. 89,71 m² ein modernes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Die südwestliche Ausrichtung, die ca. 2,61 m² große Terrasse und die angrenzende Grünfläche mit ca. 10,08 m² schaffen einen angenehmen privaten Außenbereich mit besonderem Wohnwert.

Die untere Ebene umfasst Vorraum, Bad mit Dusche, separates WC, Schlafzimmer, Gang und Abstellraum. Im oberen Geschoß befinden sich die Wohnküche mit Essbereich, ein weiteres Schlafzimmer sowie der Zugang zur Terrasse mit Grünfläche. Dadurch entsteht eine klare Trennung zwischen Rückzugsbereich und offenem Wohnen.

Fußbodenheizung, Personenaufzug und die durchdachte Raumaufteilung sorgen für zeitgemäßen Komfort. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben und kann auf Wunsch gegen Aufpreis schlüsselfertig finalisiert werden.

Kaufpreis für AnlegerInnen (netto): € 729.900,-

Kaufpreis für EigennutzerInnen (inkl. USt.): € 784.500,-

Bitte um Kenntnisnahme, dass die Flächenangaben aus dem aktuellsten Nutzwertgutachten erhoben wurden. Es kann daher zu Abweichungen zum Planstand kommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap