

## **Modernisiertes Atelier im historischen Altbau in bester Stadtlage**



**Objektnummer: 84607**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	128,32 €
USt.:	14,76 €
Provisionsangabe:	

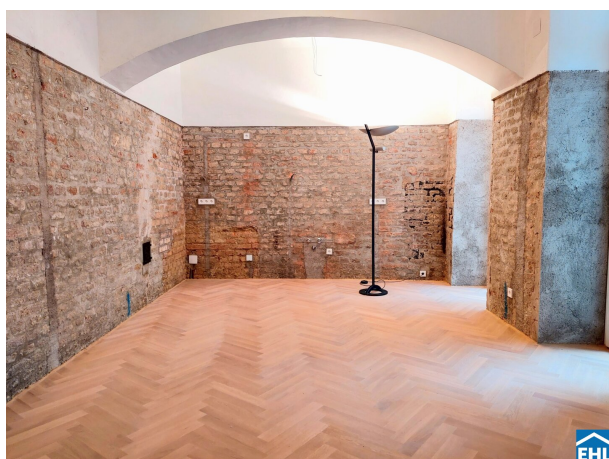
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

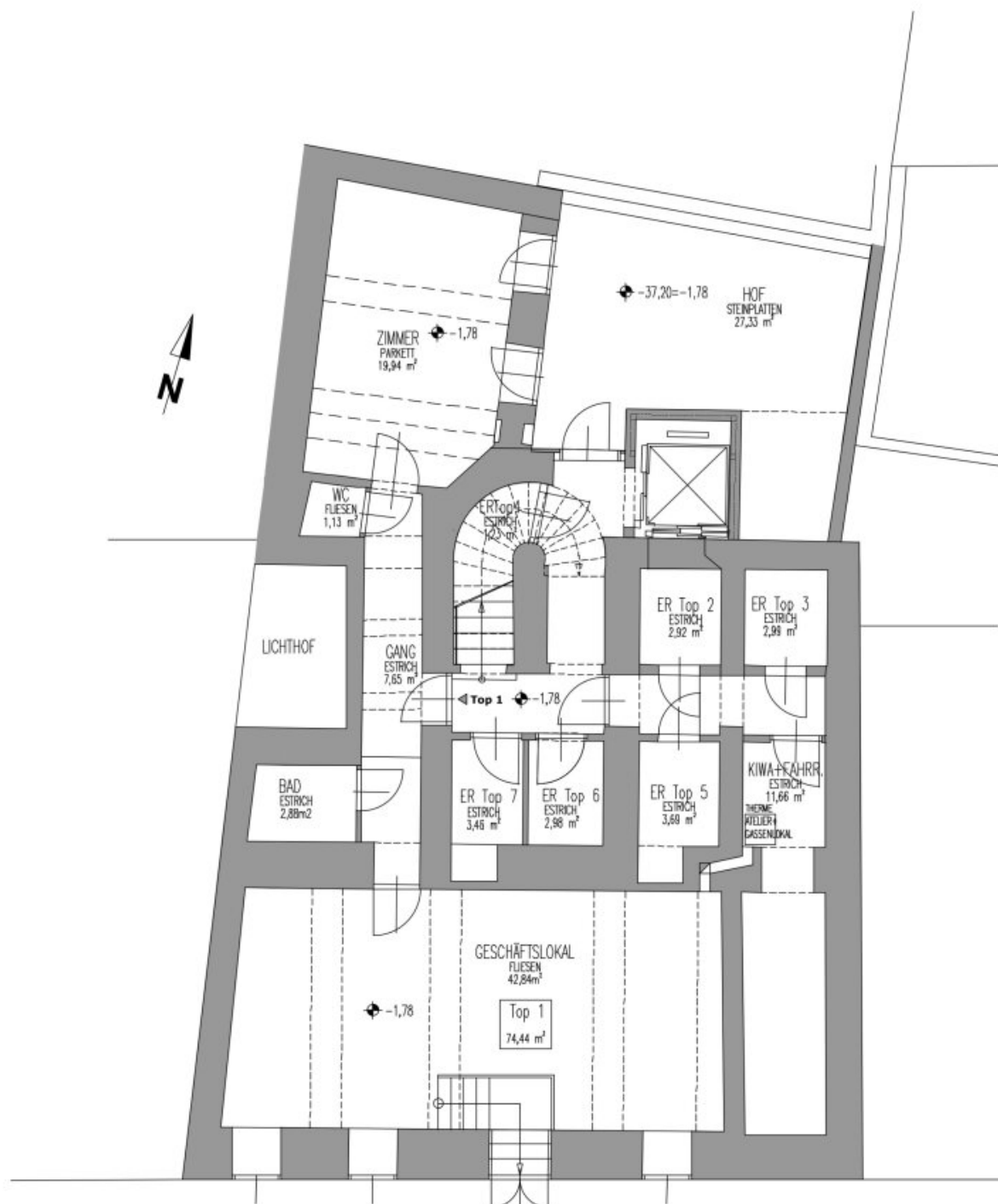












SHELLEINGASSE  
KG / SOUTERRAIN | TOP 1



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

In einem charmanten Wiener Altbau aus dem Jahre 1910 gelangen 6 Wohnungen sowie ein Atelier in den Verkauf.

Diese einzigartigen Wohnungen bieten nicht nur historischen Flair, sondern auch modernen Komfort in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt.

Das Atelier wurde von Grund auf saniert. Die moderne Ausstattung, aber auch die Optik des Ateliers, mit den frei gelegten Ziegelwänden und der Gewölbedecke, verleihen diesem einen ganz besonderen Charme.

Das Atelier besitzt 2 Eingänge sowie einen Ausgang in den ca. 27 m<sup>2</sup> großen Innenhof.

Von der Schelleingasse aus gelangt man über eine Treppe in das etwa 43 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal im Souterrain. Die Wände dieses Raumes wurden mit einer weiß lasierten, mannshohen Holzverschalung verkleidet. Der Zwischenraum zum Mauerwerk ist mit einer maschinell betriebenen Hinterlüftung versehen. Durch einen Gang ist dieser Geschäftsraum mit den Nebenräumen – Badezimmer und WC – und einem weiteren ca. 20 m<sup>2</sup> großen Zimmer verbunden. Von diesem sowie vom Stiegenhaus aus gelangt man in den Innenhof des Hauses. In beiden Zimmern befinden sich bereits Küchenanschlüsse.

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung, Lüftung
- Parkettböden in den Geschäftsräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Maschinell betriebene Hinterlüftung

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 <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.