Ein Altbau mit Geschichte – Raum für Ihre Visionen im 4. Bezirk

Objektnummer: 20778

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,34 m²
Nutzfläche:	93,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Kaufpreis:	485.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

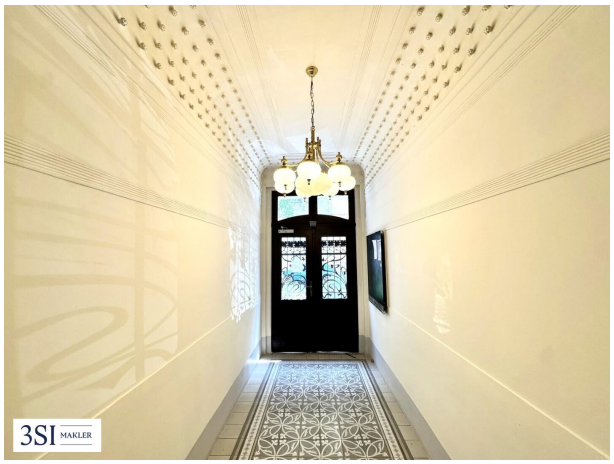
Ihr Ansprechpartner

Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80
H +43 699 10 34 29 38
F +43 1 607 55 80

3SI MAKLER
44


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Schelleingasse 44
1040 Wien

Top 13 • 3.OG

Wohnfläche 93,34 m²

A4 M 1:100

0 5

3SI MAKLER

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

Objektbeschreibung

Top 13

Diese helle Altbauwohnung mit rund 93 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Altbaus und bietet viel Raum zur Entfaltung – ideal als gemütliches Zuhause mit Charakter. Klassische Elemente wie hohe Decken und typische Altbaudetails verleihen der Wohnung besonderen Charme, während die großzügige Raumaufteilung ein offenes und wohnliches Ambiente schafft.

Große Fensterflächen und viel Tageslicht sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Der gut geschnittene Grundriss eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Einzelpersonen, die großzügig wohnen möchten.

Mit etwas handwerklichem Geschick und einem Gespür für Gestaltung lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, Wieden – nur wenige Gehminuten vom beliebten Hauptbahnhof sowie dem Schloss Belvedere entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinischer Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich U-Bahn-, Straßenbahn- und Busstationen, die eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen garantieren. Auch Grünflächen wie der Schweizer Garten oder der Botanische Garten der Universität Wien sind fußläufig erreichbar und laden zur Erholung ein.

Die zentrale Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei PHH Rechtsanwält:innen GmbH, Julius-Raab-Platz 4, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt. sowie Barauslagen.

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 <125m
Klinik <625m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <175m
Universität <550m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige
Geldautomat <375m
Bank <425m
Post <525m
Polizei <650m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap