

Stilaltbau für Individualisten – 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:	459.000,00 €
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



Schelleingasse 44
1040 Wien

Top 13 • 3.OG

Wohnfläche 93,34 m²



A4 M 1:100 0 5

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 BGBl. 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 <175m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap