

**Rohdachboden mit Ausbaustudie in beliebter Wohnlage  
beim Alois-Drasche-Park**



**Objektnummer: 21235**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Schelleingasse 44      |
| Art:              | Wohnung - Rohdachboden |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 1040 Wien              |
| Baujahr:          | 1900                   |
| Alter:            | Altbau                 |
| Wohnfläche:       | 245,72 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche:       | 309,13 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:        | 490.000,00 €           |
| Provisionsangabe: |                        |

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

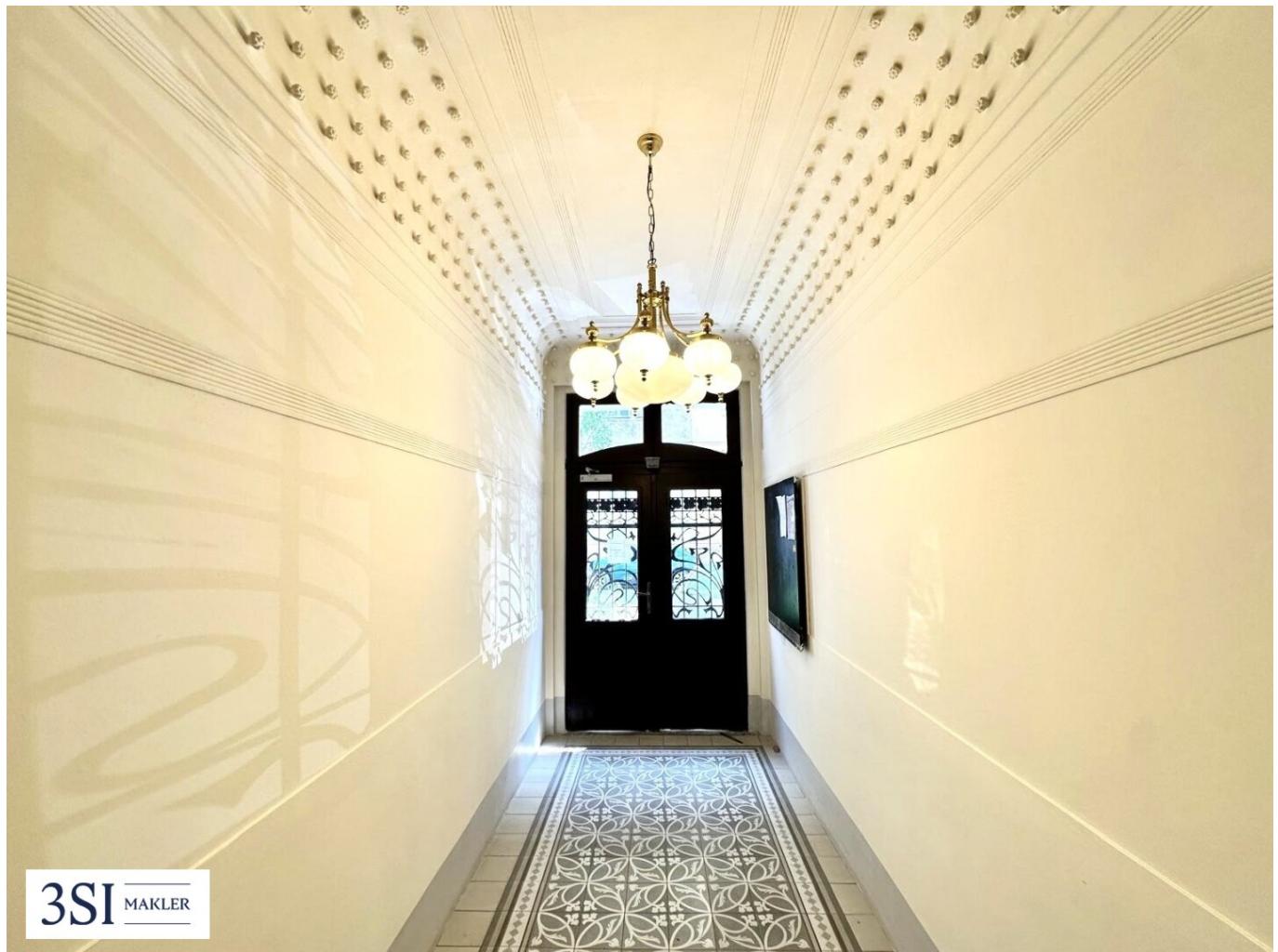


### Ing. Francis Broinger

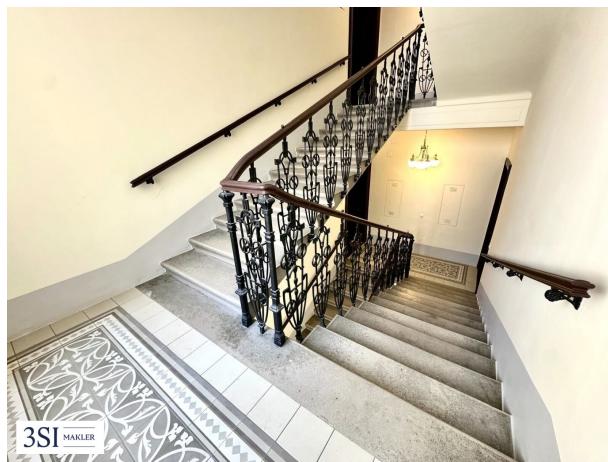
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

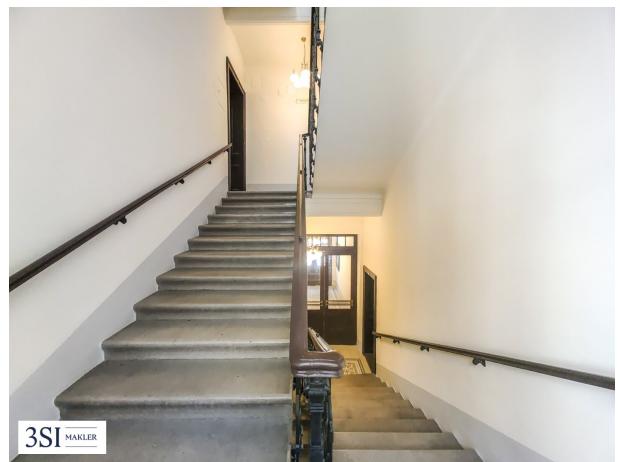
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER

# Objektbeschreibung

Die Adresse Schelleingasse 44 befindet sich in Wieden, einem der beliebtesten innerstädtischen Bezirke Wiens. Die Lage verbindet Urbanität mit hochwertiger Infrastruktur: in wenigen Gehminuten erreicht man den Hauptbahnhof, das Schloss Belvedere sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Der Standort überzeugt mit sehr guter Verkehrsanbindung, Nähe zu Grünflächen und einem etablierten Stadtteilcharme.

## Highlights

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 2-3 Wohneinheiten mit ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 63 m<sup>2</sup> Freiflächen
- zentrale Lage mit dem Charakter eines traditionellen Altbau-Grätzls, vielen historischen Gebäuden, kulturellen Angeboten und einem dichten Versorgungsnetz (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister)
- großartige öffentliche Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Hauptbahnhof und der Wiedner Hauptstraße
- großartige Nahversorgung und Infrastruktur
  - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und Banken in der Nähe
  - Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung
- Kulturelles und urbanes Umfeld - zahlreiche Cafés, Restaurants und Lokale in Gehweite, lebendige Straßen und gutes Angebot an Freizeitmöglichkeiten
- Nähe zu Grünflächen wie dem Alois-Drasche-Park und dem Belvedere / Schweizer

Garten / Botanischer Garten

## Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Mittelzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 289 m<sup>2</sup>

## Kennzahlen

- 2 Dachgeschosswohnungen (alternativ 3 Einheiten) 245,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 63,41 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top D1 - 133,96 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkone und Terrassen
  - Top D2 - 111,76 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkon und Terrasse
- Kaufpreis EUR 490.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## 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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch

dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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