

**Raum für Ideen – 104m<sup>2</sup> Altbau in bester Lage von Wieden**



**Objektnummer: 21773**

**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:       | 103,92 m <sup>2</sup>     |
| Nutzfläche:       | 103,92 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer:           | 4                         |
| Bäder:            | 1                         |
| Kaufpreis:        | 490.000,00 €              |
| Provisionsangabe: |                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

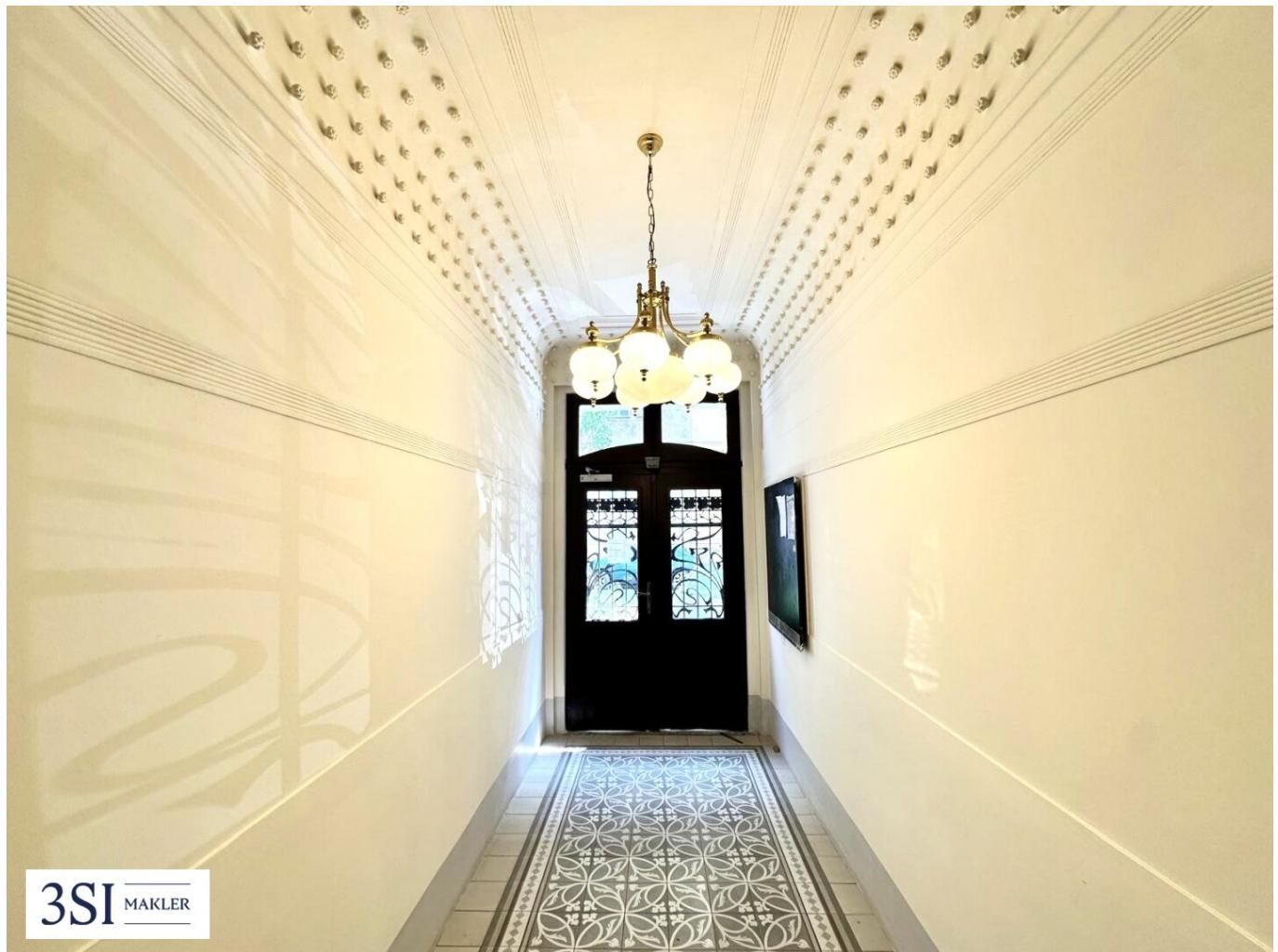
## Ihr Ansprechpartner



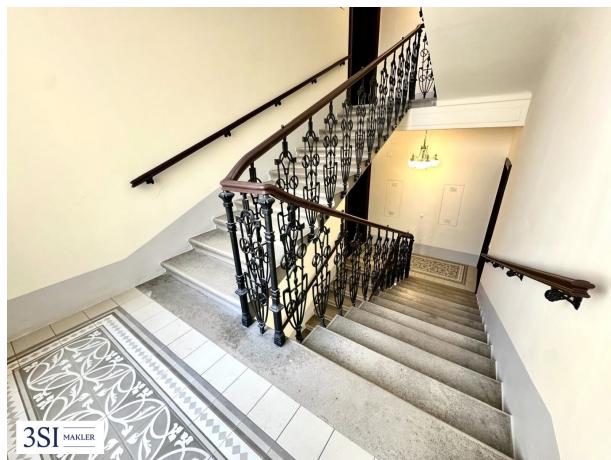
**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461  
F +43 1 607 55 80



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER

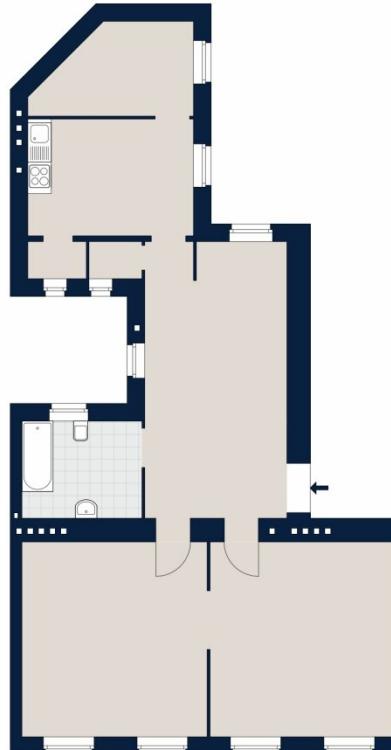


**3SI** IMMO GROUP

Schelleingasse 44  
1040 Wien

Top 11 • 2.OG

Wohnfläche 103,92 m<sup>2</sup>



A4 M 1:100 0 5

**3SI**

MAKLER

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

# Objektbeschreibung

## Top 11

Diese helle Altbauwohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz und eine gute Basis für ein gemütliches Zuhause. Hohe Decken, klassische Altbaudetails und eine großzügige Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung liegt in einem charmanten Altbau und überzeugt mit großen Fenstern, viel Tageslicht und einem praktischen Grundriss. Ob für Paare, Familien oder als großzügige Singlewohnung – hier lässt sich vieles umsetzen.

Mit etwas handwerklichem Einsatz und Liebe zum Detail kann aus dieser Wohnung ein echtes Schmuckstück entstehen.

## 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