

Wiener Eleganz trifft modernes Interieur: Hofseitige 2 Zimmerwohnung im 4. Bezirk



Zimmer 2 (3)

Objektnummer: 95990

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	122,77 €
USt.:	12,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

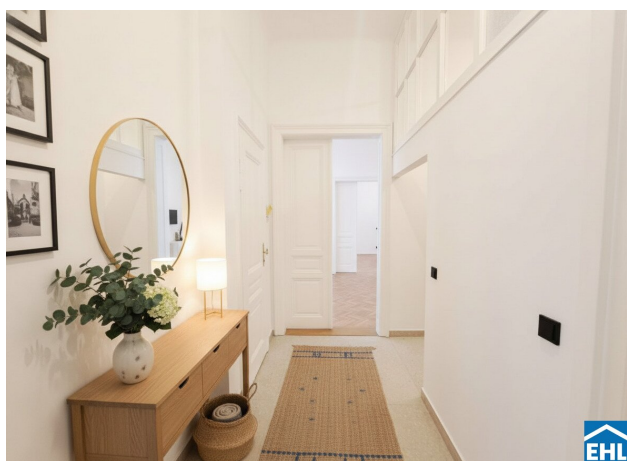


Mitglied des
immobilienring.at

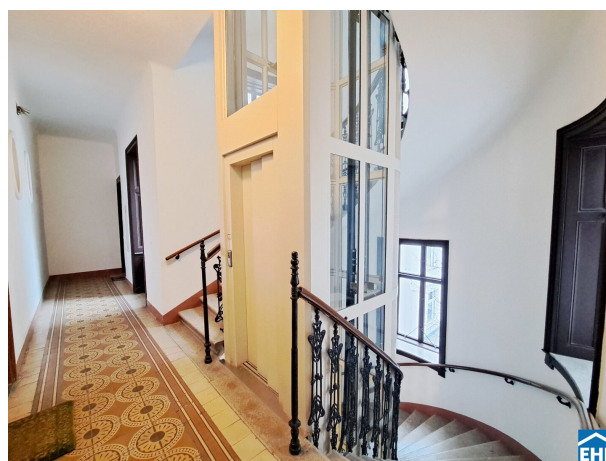


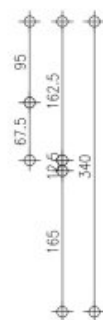












 Bestand
 Abbruch
 Mineralwolle
 Ziegelmauerwerk
 Bezugssochen-Fliesenteilung+Auslässe

Aufbau W1:	
2xGK(i)-Platte 1,25	2,50cm
Metallständerkonstr.+Wdf.	7,50cm
2xGK(i)-Platte 1,25	2,50cm

Aufbau-D1, Vorr.,Kochnische;
WC,Bad:
Bestandsdecke
Metallabhängung+Wdf.5,0cm 15,0cm
GK(i)-Platte 1,25cm

Aufbau B1-Vorr.,Kochnische,	
WC,Bod:	
ker.Belag+Kleber	1,00cm
Epoxyabdichtung+Hochzug	*****
schw. Zementestrich	6,00cm
PE-Folie	
MW-Trittschalldämmpl.	3,00cm
Ausgleichsschüttung nach Erforderniss	
Bestandsdeckenkonstr.	

Abkürzungen:
TR.... Wäschetrockner
WM... Waschmaschine
GT.... Gasbrennwertgerät
NK.... Notkamin

Die Ableitung der Abwässer erfolgt über bestehende Abfallrohre. In den Aufenthaltsräumen der Wohneinheiten, ausgenommen Küchen, werden Rauchwarnmelder angebracht.

Objektbeschreibung

Wiener Eleganz trifft modernes Interieur: Hofseitige 2 Zimmerwohnung im 4. Bezirk

Diese charmante, sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Hofruhelage in einem gepflegten Altbau im 4. Wiener Gemeindebezirk. Die Kombination aus klassischem Altbauflair und modernen Ausstattungsdetails schafft ein stilvolles und zugleich komfortables Wohnambiente.

Die Wohnung überzeugt durch ihre wunderschönen Altbaudetails wie elegante Fischgrätparkettböden, stilvolle Flügeltüren, traditionelle Kastenfenster sowie liebevoll ausgeführte Vertäfelungen im Fensterbereich. Diese Elemente verleihen den Räumen eine besondere Wohnatmosphäre mit historischem Charme.

Ergänzt wird dieses Flair durch geschmackvolle, zeitgemäße Komponenten wie großformatige, moderne Fliesen, ein neu gestaltetes Badezimmer mit großzügiger Dusche sowie eine neue, funktional ausgestattete Küche, die vom Wohnraum getrennt ist. Im Eingangsbereich sorgen Einbauschränke für optimal genutzten Stauraum.

Das Haus selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über einen Lift sowie ein eigenes Kellerabteil, was praktische, zusätzliche Staufläche bietet.

Fakten:

- Erstbezug nach Sanierung
- 2 Zimmer auf 54,57 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoß mit Lift
- Küche inklusive
- Ruhige Hofausrichtung in Toplage
- Klassische Altbaulemente treffen modernes Design
- Infrarotheizung über die Decken, elektrischer Warmwasserspeicher

- Sofort bezugsfertig

Die Lage & Infrastruktur:

Die Schelleingasse zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im 4. Bezirk und besticht durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mit dem wunderschönen Schlossgarten Belvedere sowie dem Schweizergarten, die man beide in etwa 15 Minuten zur Fuß erreicht, kommt auch die Auswahl an Erholungsgebieten nicht zu kurz.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U1-Station „Südtiroler Platz“ liegt nur 5 Gehminuten entfernt und sorgt für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof Wien liegt in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine optimale Anbindung an den nationalen und internationalen Verkehr.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Bilder zum Teil mit Hilfe von KI möbliert wurden, um ein besseres Raumgefühl zu vermitteln.

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 <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m



Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.500m

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.