

**Bel Etage mit Wintergarten & 2 Eingängen– nur 3  
Wohnungen im Haus | Repräsentatives Wohnen auf 133 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 296772**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheidlstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1897
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	132,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 78,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.272,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 670 5070265





SCHANTL  
IMMOBILIENREHAND



SCHANTL



SCHANTL



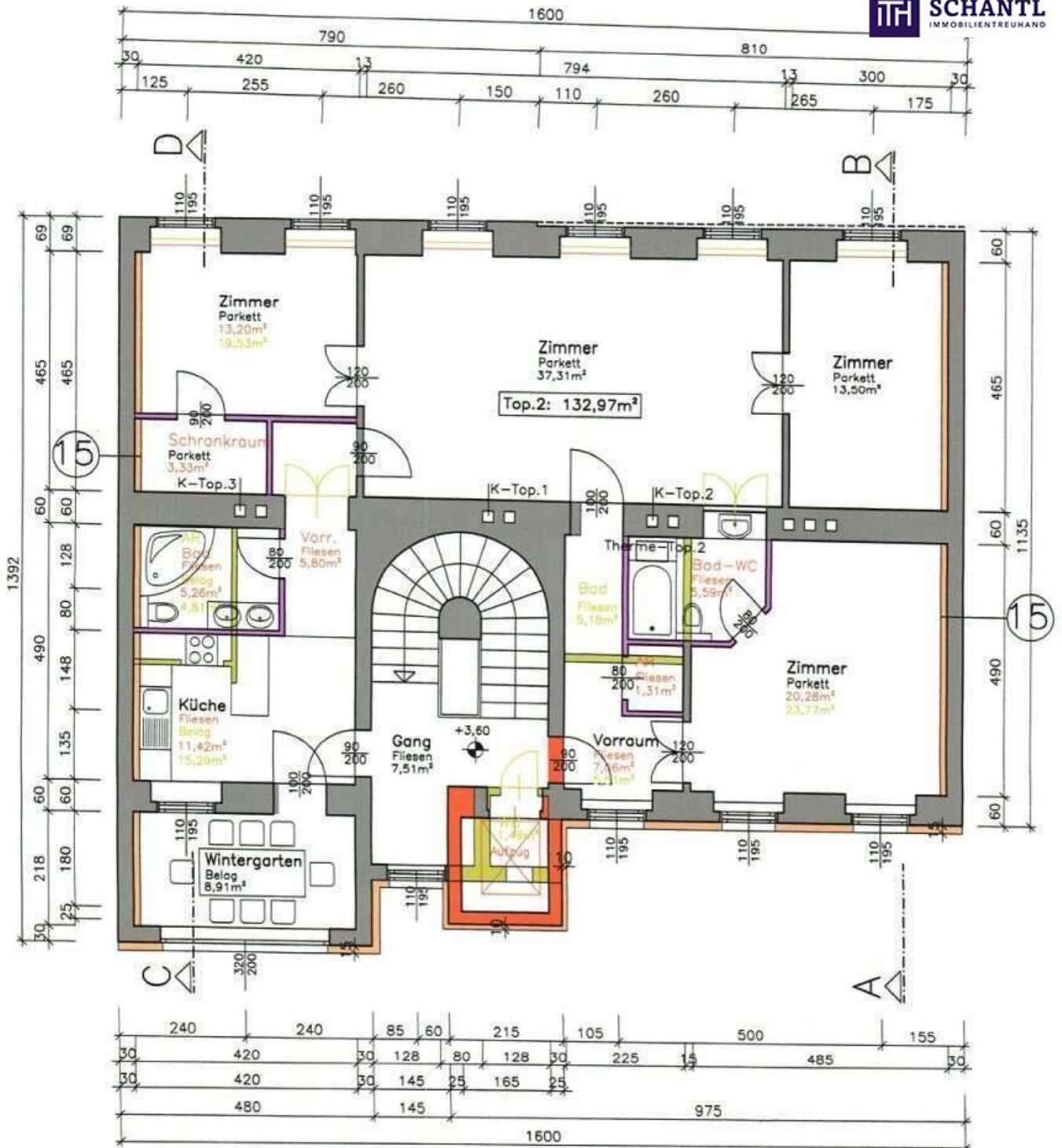












1. Stock



## Objektbeschreibung

**Bel Etage mit Wintergarten & 2 Eingängen– nur 3 Wohnungen im Haus | Repräsentatives Wohnen auf 133 m<sup>2</sup>**

*Exklusives Wohnen auf höchstem Niveau – eine von nur drei Etagenwohnungen*

### Highlights auf einen Blick

- Nur **3 exklusive Wohnungen im gesamten Haus** – eine pro Etage
- **Repräsentatives Entree, prachtvolles Stiegenhaus sowie modern verglaster Lift mit Blick ins Grüne**
- **Ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in klassischer **Bel Etage**
- Repräsentative Altbauwohnung mit **herrschaftlichem Charakter**
- **4 Zimmer, 2 Bäder + Schrankraum + separate Küche + Wintergarten**
- Stilvoller, **verglaster Wintergarten** als besonderes Highlight
- **Stuckdecken, Fußbodenheizung & hochwertiges Echtholzparkett**
- Großzügige Raumwirkung mit klassischer Altbau-Eleganz
- **Zwei separat zugängliche Eingangsbereiche**
- Ideal für **Wohnen & Arbeiten** oder flexible Nutzung
- Möglichkeit zur **Teilung in zwei unabhängige Einheiten**

- **Ein Zuhause für höchste Ansprüche an Stil, Raum und Wohnqualität**
- **Ruhige Grünlage bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur**
- Absolute **Rarität** in einer stilvollen Gründerzeitvilla

In einer stilvollen Gründerzeitvilla mit **nur drei exklusiven Wohneinheiten – eine pro Etage** – präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnung im **1. Obergeschoss als klassische Bel Etage** mit eindrucksvollem Altbaucharme und repräsentativer Wohnqualität.

Auf rund 133 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Eleganz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise miteinander verbindet. Diese Etage verkörpert den klassischen Wiener Altbau in seiner schönsten Form – mit stilvollen Proportionen, herrschaftlicher Atmosphäre und fein ausgewählten Details.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charakter spürbar: kunstvolle **Stuckdecken**, elegante **Kristalluster** und hochwertiges **Echtholzparkett** verleihen den Räumen eine zeitlose, repräsentative Ausstrahlung. Die Wohnung verfügt über insgesamt **vier Zimmer**, zwei Badezimmer, einen Schrankraum sowie eine separate Küche und bietet damit viel Platz für anspruchsvolles Wohnen auf hohem Niveau.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist der **verglaste Wintergarten**, der dem Wohnkonzept eine zusätzliche Dimension verleiht und sich ideal als stilvoller Rückzugsort, Lesezimmer oder inspirierender Arbeitsbereich eignet.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei gegenüberliegenden, separat zugänglichen Eingangsbereiche**, die dieser Wohnung eine außergewöhnliche Flexibilität verleihen. Dadurch eignet sich die Wohnung nicht nur als elegante Familienresidenz, sondern auch hervorragend für die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten** – etwa mit repräsentativem Bürotrakt, Atelier oder separatem Gästebereich. Auch eine mögliche Teilung in zwei unabhängige Einheiten eröffnet zusätzliche Perspektiven.

**Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort für Menschen, die Wert auf Stil, Großzügigkeit und außergewöhnliche Wohnqualität legen.**

**Eine seltene Gelegenheit: Nur drei Wohnungen im Haus – und eine davon kann Ihre sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Kaufpreis: €1.100.000**

**Bezug: sofort verfügbar**

### **Weitere Informationen**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap