Luxuriöses Wohnen über den Dächern Wiens mit spektakulärem Ausblick



Objektnummer: 98454

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	4
Keller:	3,46 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	2.390.000,00 €
Betriebskosten:	325,82 €
USt.:	39,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

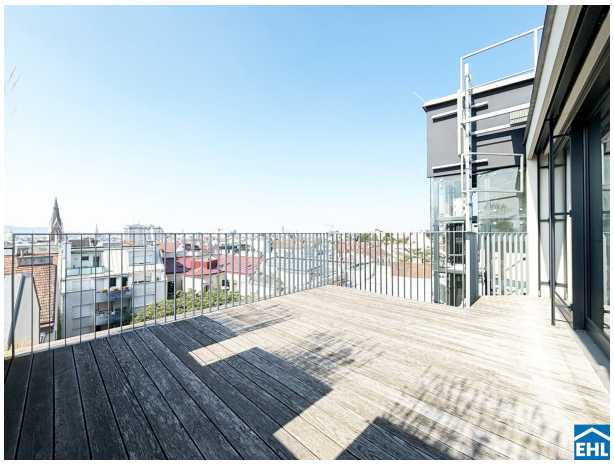
EHL Wohnen GmbH

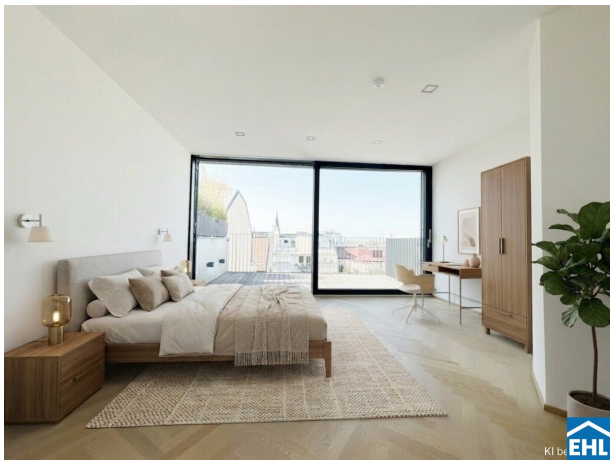






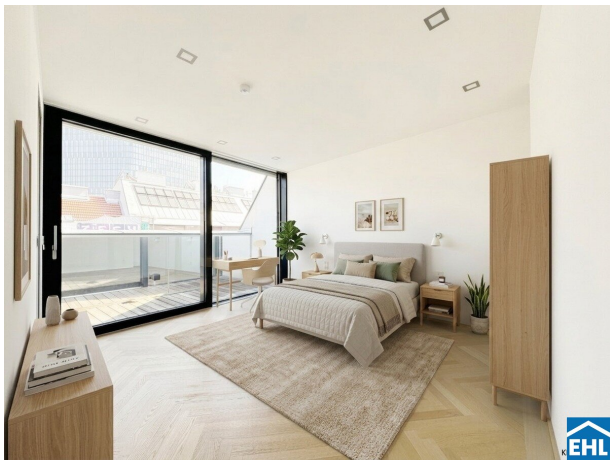
















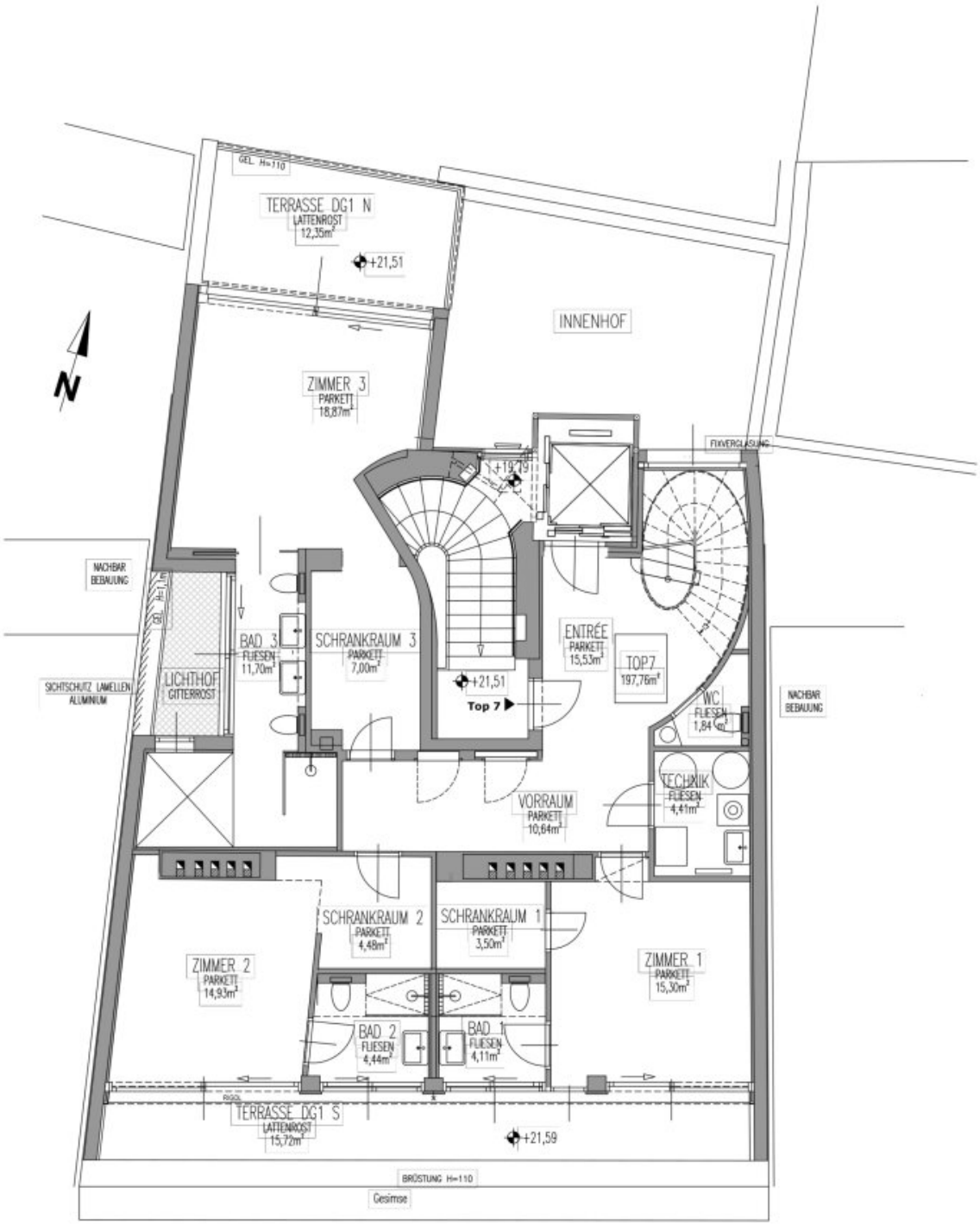












SCHELLEINGASSE

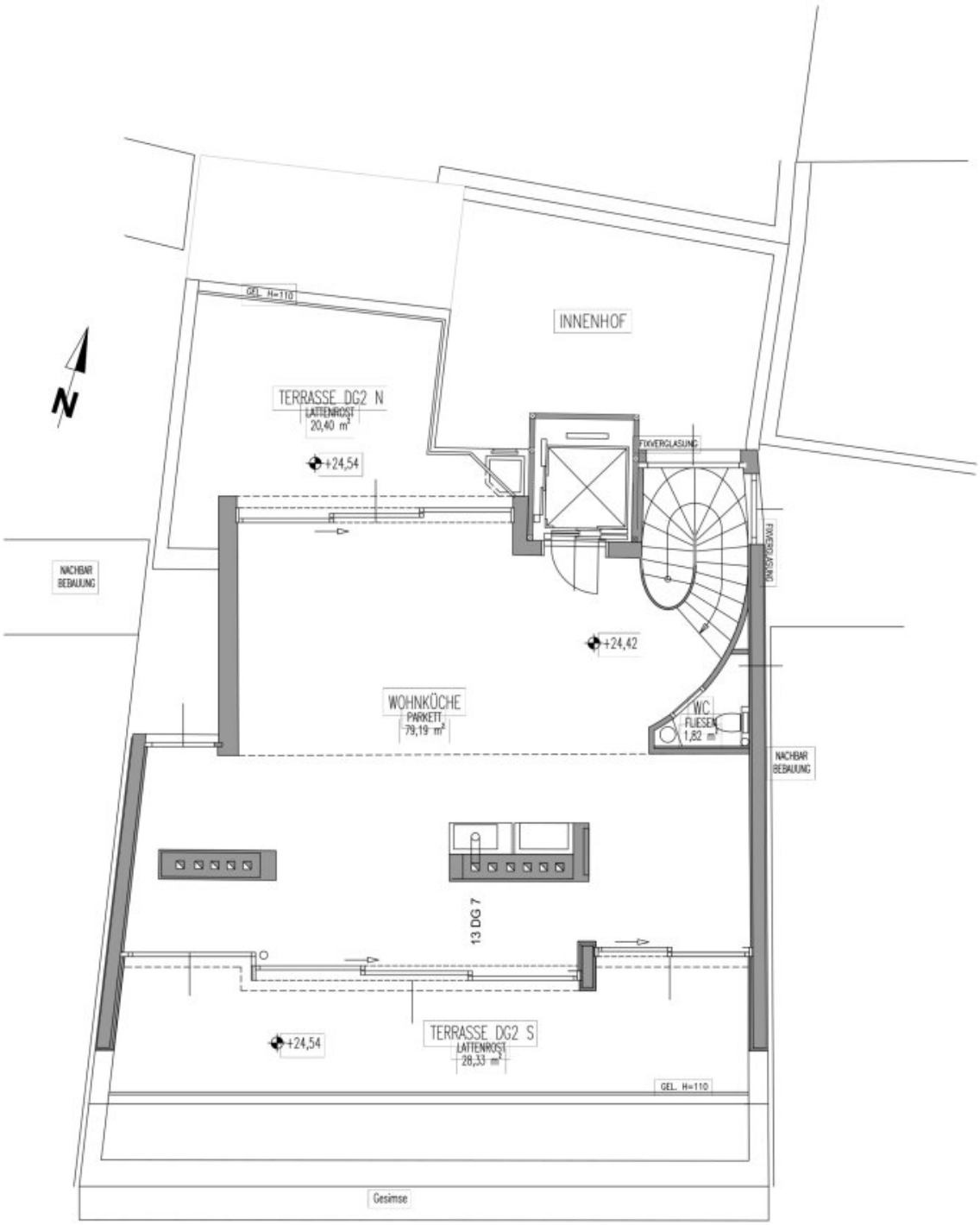
1. DACHGESCHOSS | TOP 7

0 5 M

EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



SCHELLEINGASSE

2. DACHGESCHOSS | TOP 7



Objektbeschreibung

Einzigartiger Erstbezug mit großzügigen Terrassen und unvergleichlichem Wienblick

In begehrter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks, in der Schelleingasse 4, 1040 Wien, erwartet Sie diese außergewöhnliche Erstbezugswohnung, die auf zwei Ebenen höchsten Wohnkomfort mit moderner Architektur und einer beeindruckenden Aussicht über die Dächer Wiens vereint.

Mit einer Wohnfläche von ca. 197,76 m² und einer Außenfläche von insgesamt ca. 80,28 m², aufgeteilt auf drei Terrassen und einen Balkon, bietet diese exklusive Immobilie großzügige Freiräume für entspanntes Wohnen und stilvolle Stunden mit unvergleichlichem Panoramablick.

Ein besonderes Highlight ist der Lift mit direktem Zugang auf beide Wohnebenen, der höchsten Komfort und ein Höchstmaß an Privatsphäre gewährleistet.

Das Herzstück der Wohnung bildet die beeindruckende Wohnküche mit rund 79,19 m², die durch ihre Großzügigkeit, den offenen Grundriss und die weitläufigen Glasfronten ein außergewöhnliches Wohngefühl schafft. Ein stilvoller Kamin verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Behaglichkeit und setzt einen eleganten Akzent.

Der private Bereich umfasst drei großzügige Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Badezimmer sowie einen begehbaren Schrankraum verfügen und damit höchsten Ansprüchen an Komfort und Privatsphäre gerecht werden.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Kellerabteil mit ca. 3,46 m².

Ausstattung und Highlights

Bei der Auswahl der Materialien und technischen Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Design und Wohnkomfort gelegt.

- Lift mit direktem Zugang auf beide Wohnebenen
- Ca. 197,76 m² Wohnfläche

- Ca. 80,28 m² Außenflächen (3 Terrassen und 1 Balkon)
- Beeindruckender Ausblick über Wien
- Wohnküche mit ca. 79,19 m²
- Kamin im Wohnbereich
- Drei Schlafzimmer jeweils mit eigenem Badezimmer und Schrankraum
- Fischgrätparkett aus Eiche Natur in den Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Luftwärmepumpe
- Fußboden-/Wandheizung und -kühlung
- Großflächige Hebe-/Schiebetüren
- Hochwertige Holz-Aluminium-Fenster
- KNX-Smart-Home-Verkabelung
- Design-Beleuchtungskörper von *Romeo Babe*
- Elektrisch betriebene Raffstores

- Video-Gegensprechanlage

- Terrassen mit automatischer Bewässerungsanlage und Außenbeleuchtung

Wohnen auf höchstem Niveau

Diese exklusive Dachgeschosswohnung verbindet moderne Architektur, außergewöhnlich hochwertige Ausstattung und eine perfekte Lage zu einem Wohnkonzept der Extraklasse. Großzügige Räume, lichtdurchflutete Wohnbereiche, exklusive Materialien sowie die weitläufigen Außenflächen mit einem spektakulären Blick über Wien schaffen ein Zuhause für höchste Ansprüche – urban, elegant und einzigartig.

Lage Infrastruktur

Die Schelleingasse 4 befindet sich in begehrter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks Wieden und verbindet urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Wiener Innenstadt, der Schlosspark Belvedere, der Botanische Garten sowie der Naschmarkt sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Kulinarik und Freizeit.

Zahlreiche Supermärkte, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Der Wien Hauptbahnhof mit der U1 sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu nationalen und internationalen Destinationen. Über den Gürtel und die A23 ist auch das überregionale Straßennetz, einschließlich des Flughafens Wien-Schwechat, bequem erreichbar.

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 <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.250m

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.