

## **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 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 5                                |
| Terrassen:                    | 4                                |
| Keller:                       | 3,46 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 2.495.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 346,81 €                         |
| USt.:                         | 39,88 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

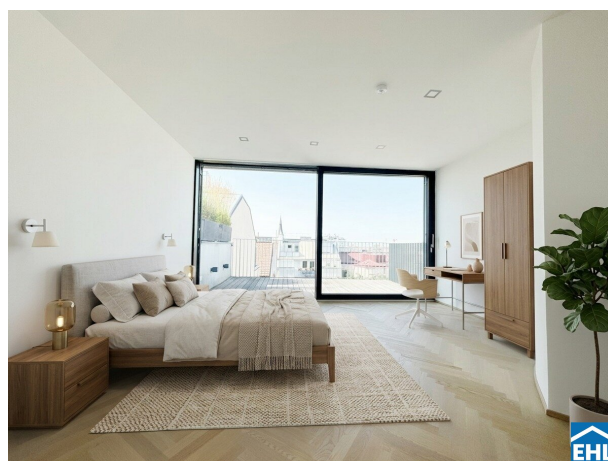
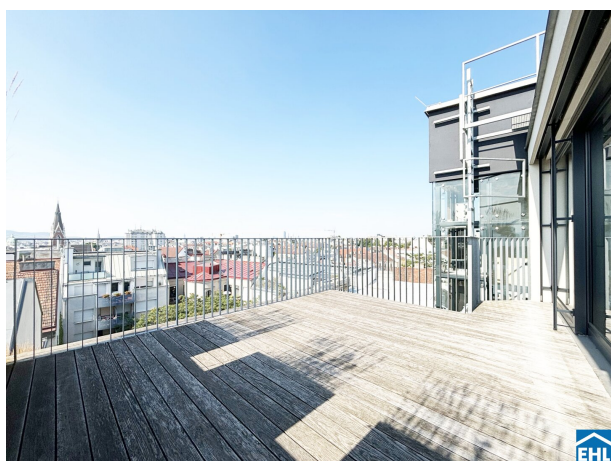
EHL Wohnen GmbH



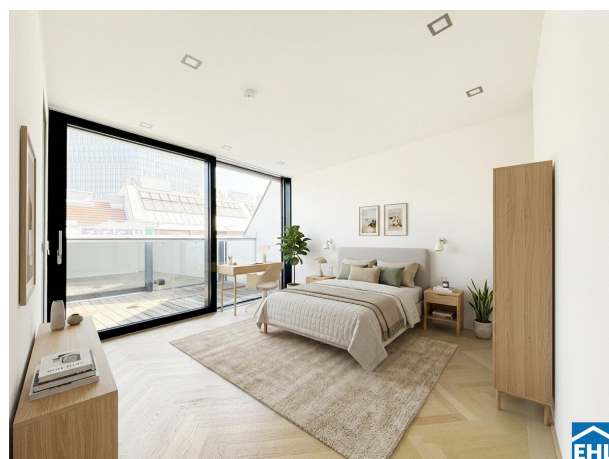
Mitglied des  
immobilienring.at











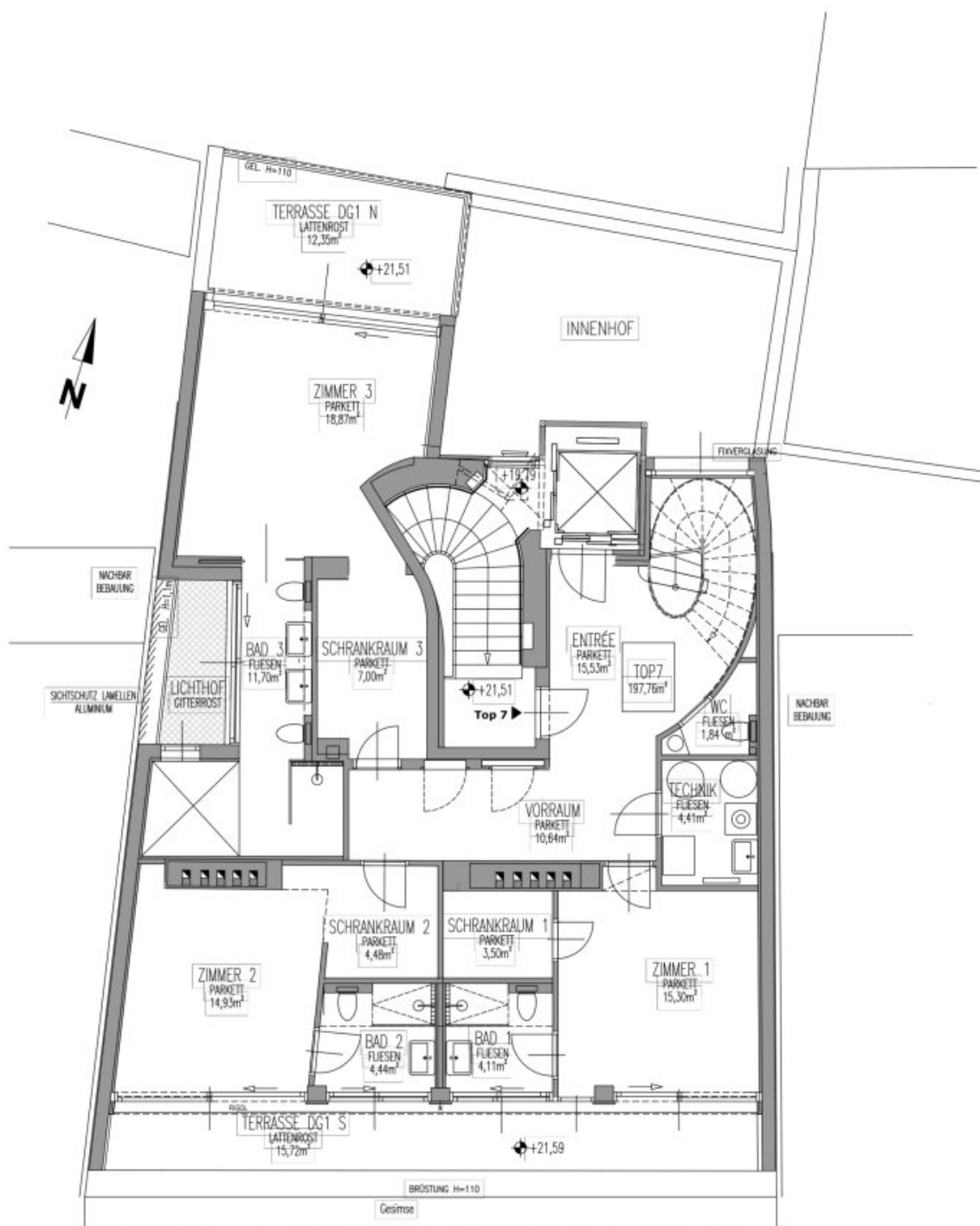










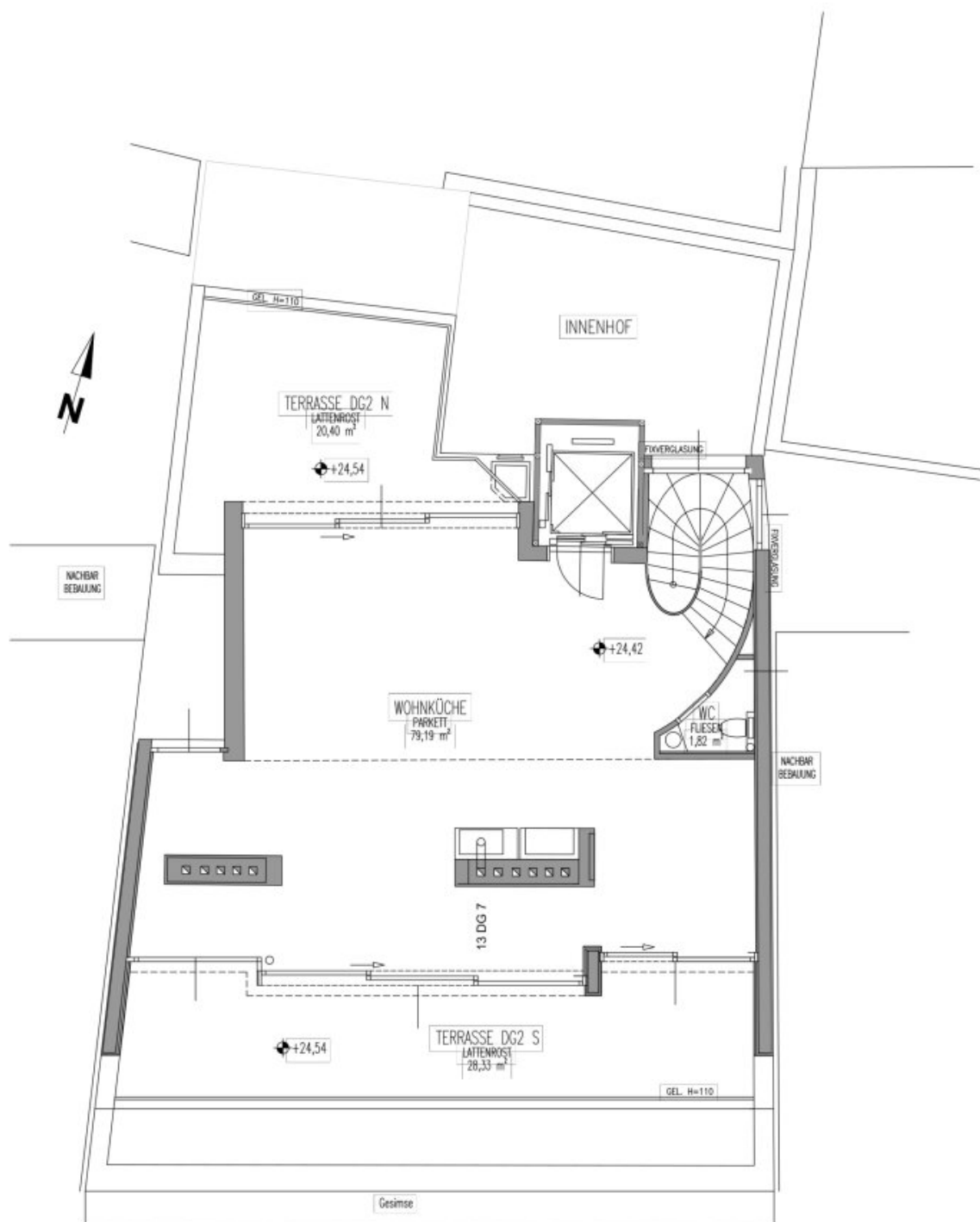


SCHELLEINGASSE  
1. DACHGESCHOSS | TOP 7

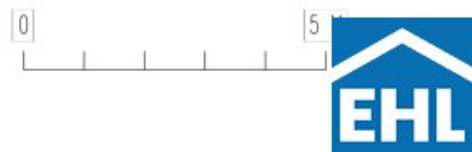


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



SCELLEINGASSE  
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 m<sup>2</sup> und einer Außenfläche von insgesamt ca. 80,28 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Ca. 80,28 m<sup>2</sup> Außenflächen (3 Terrassen und 1 Balkon)
- Beeindruckender Ausblick über Wien
- Wohnküche mit ca. 79,19 m<sup>2</sup>
- 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.