Ein besonderes Zuhause in Bestlage | 104 m² Erstbezug, Top-Ausstattung & Balkon folgt – jetzt besichtigen!



Objektnummer: 300021

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,67 m²
Nutzfläche:	112,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	850.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.575,76 €
Betriebskosten:	268,99 €
Sonstige Kosten:	56,14 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 660 199 20 22
H +43 664 307 00 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





































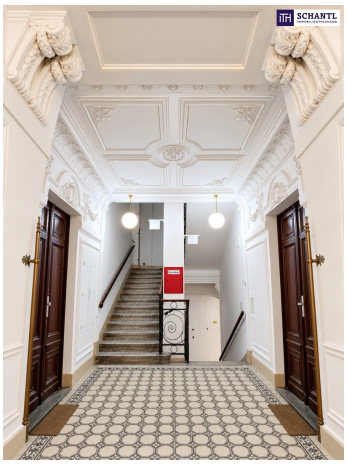













Schlauchanschluss
2.STOCK





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

MAßSTAB 1 : 100

0 1 2 3 4 5 10 Meter

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ERFOLGT MITTELS BESTEHENDER THERME
GEBÄUDE UNTERLIEGT DER SCHADENSFOLGEKLASSE CC2
INNENLIEGENDE SANITÄRRÄUME UND KÜCHEN WERDEN MECHANISCH INS FREIE ENTLÜFTET.
NK = NOTKAMIN
FT = FERTIGTEILÜBERLAGER
LÜ/E = LÜFTUNG
FLÄCHEN WURDEN MITTELS PROGRAMM RICHTIGGESTELLT

BODEN NASSRAUM B1

1,50 cm	**Keram. Belag**
	Feuchtigkeitsabd. mit seitl. Hochzug (mind. 15 cm)
5,00 cm	**Estrich**
	PE - Folie
3,00 cm	**Isover Tango 35/30**
	PE - Folie
10,00 cm	**Zementgebundene Schüttung**
	PE - Folie
	Bestehende Deckenkonstr.

LEGENDE:

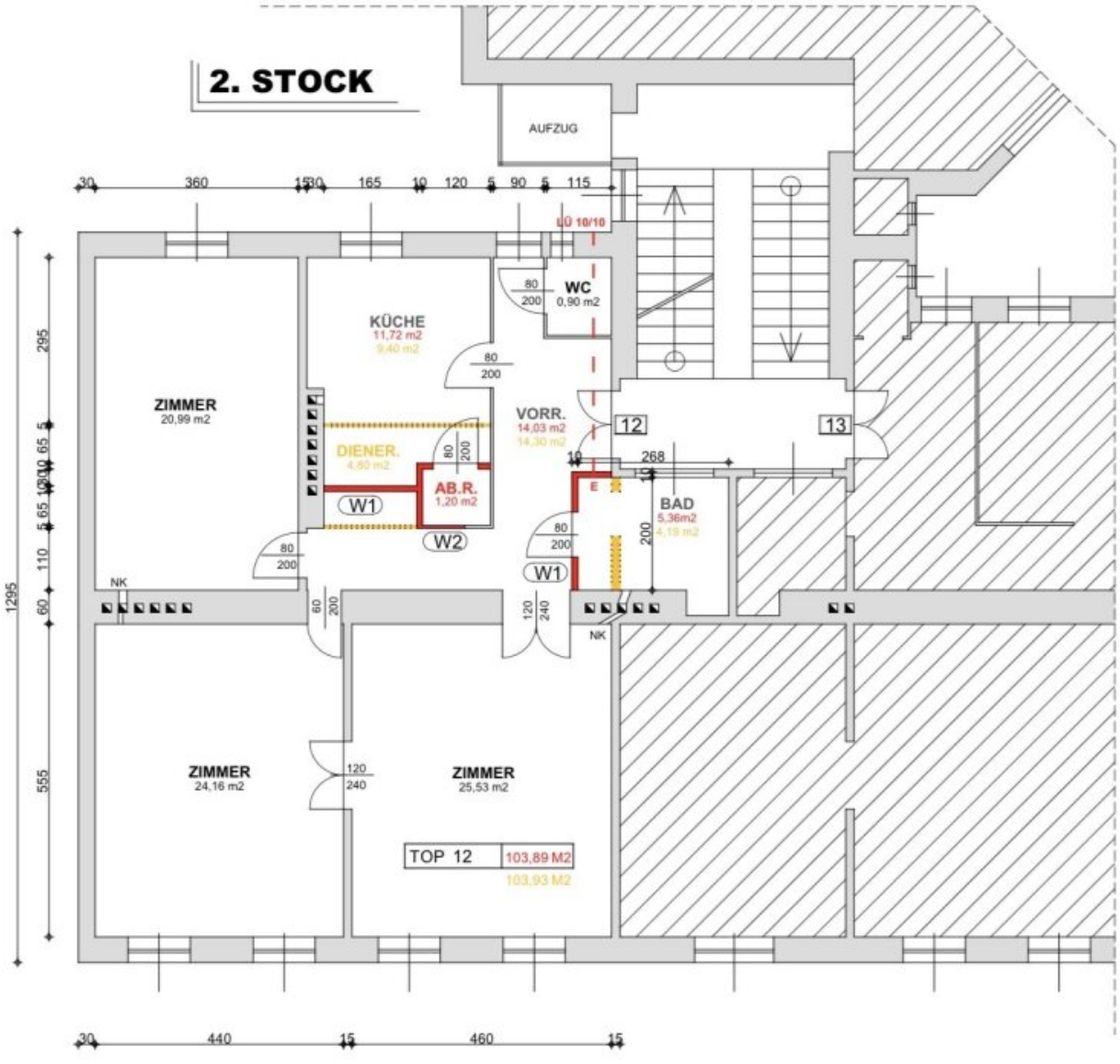
- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH
- NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG

WANDAUFBAU W1

1,25 cm	**GK-Platte (GKI im Sanitärbereich)**
7,50 cm	**Ständerkonstr. dzw. Mineralwolle**
1,25 cm	**GK-Platte**

WANDAUFBAU W2

1,25 cm	**GK-Platte**
2,50 cm	**Ständerkonstr. dzw. Mineralwolle**
1,25 cm	**GK-Platte**



Objektbeschreibung

Ein besonderes Zuhause in Bestlage | 104 m² Erstbezug, Top-Ausstattung & Balkon folgt – jetzt besichtigen!

Es gibt Wohnungen, die auf Fotos gut aussehen. Und es gibt Wohnungen, bei denen man bereits beim Eintreten merkt, dass sie etwas Besonderes sind.

Top 12 in der Schelleingasse 23 gehört zur zweiten Kategorie.

Auf rund **104,7 m²** verbindet diese generalsanierte Altbauwohnung großzügige Raumproportionen mit klassischem Wiener Charakter und einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung.

Schon das großzügige Vorzimmer vermittelt jenes Raumgefühl, das man bei modernen Wohnungen nur noch selten findet. Eleganter **Fischgrätparkett** und wunderschöne **Flügeltüren im klassischen Alt-Wien-Stil** schaffen eine Atmosphäre, die hochwertig wirkt, ohne inszeniert zu sein.

Das Herzstück der Wohnung ist das **große Wohnzimmer**. Ein Raum mit genügend Fläche für einen großzügigen Wohnbereich, einen großen Esstisch und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ohne Kompromisse bei der Möblierung.

Die **separate Küche** ist mit einer hochwertigen Designer-Einbauküche ausgestattet und bewusst vom Wohnbereich getrennt. Sie ergänzt das Raumkonzept funktional und fügt sich zugleich harmonisch in den hochwertigen Gesamtcharakter der Wohnung ein.

Zwei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Wohnkonzepte – vom klassischen Schlafzimmer über Gästezimmer und Homeoffice bis hin zu einem zusätzlichen Rückzugsbereich.

Eine **separate Toilette** sowie der durchdachte Grundriss vervollständigen das komfortable Raumkonzept.

Ein besonderes Plus: der zukünftige Balkon

Für Top 12 wird zusätzlich ein **Balkon in Standardausführung errichtet**, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Herstellung ist innerhalb von rund **sechs Monaten** vorgesehen.

Damit erhält die Wohnung künftig genau jenes Extra, das großzügige Wiener

Altbauwohnungen besonders begehrt macht: **privaten Freiraum mitten in der Stadt.**

Zusätzlich wird eine **Vorbereitung für eine Klimatisierung** hergestellt – ein weiterer Komfortfaktor, der den hochwertigen Gesamtstandard der Wohnung konsequent ergänzt.

Highlights auf einen Blick

- ca. **104,7 m² Wohnfläche**
- großzügige **3-Zimmer-Wohnung**
- **3. Obergeschoss**
- vollständig **generalsaniert**
- hochwertiger **Fischgrätparkett**
- klassische **Flügeltüren im Alt-Wien-Stil**
- hochwertige **Designer-Einbauküche**
- separate Küche
- großzügiges Wohnzimmer
- zwei Schlafzimmer
- großzügiges Vorzimmer
- separate Toilette
- **zukünftiger Balkon bereits im Kaufpreis inkludiert**
- Herstellung des Balkons innerhalb von rund sechs Monaten vorgesehen
- **Vorbereitung für Klimatisierung**
- Kaufpreis: **EUR 850.000,-**

Die großzügige Raumaufteilung eröffnet unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich flexibel an die eigenen Wohnbedürfnisse anpassen.

Top 12 ist generalsaniert, hochwertig ausgestattet und bereit für den nächsten Eigentümer.

Wer eine großzügige Altbauwohnung in 1040 Wien sucht, sollte sich diese Wohnung nicht nur online ansehen. Man muss sie betreten.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap