

**Über den Dächern Wiedens | 3 Zimmer, Terrasse & extra
viel Sonnenlicht – jetzt besichtigen!**



Objektnummer: 300036

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,15 m ²
Nutzfläche:	81,15 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	730.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.995,69 €
Betriebskosten:	193,70 €
Sonstige Kosten:	40,42 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

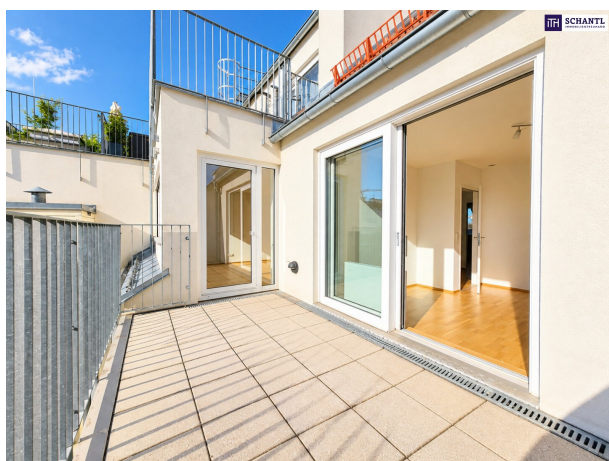
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















Objektbeschreibung

Über den Dächern Wiedens | 3 Zimmer, Terrasse & extra viel Sonnenlicht – jetzt besichtigen!

Perfekt. Top 17 würde ich wieder anders positionieren als Top 21: weniger über die extreme Freifläche, dafür stärker über **Dachgeschoss, großzügiges Wohnen, separate Küche mit Essplatz, zwei Schlafzimmer und Terrasse**. Das ist eine sehr runde Wohnung.

Wohnen im Dachgeschoss mit Terrasse | Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage

Diese Dachgeschosswohnung in der Schelleingasse überzeugt mit einem Grundriss, der im Alltag wirklich funktioniert: großzügige Räume, klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche und eine Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche erreichbar ist.

Schon beim Betreten führt ein kompakter Vorraum in die Wohnung. Die **Toilette ist separat** ausgeführt – praktisch und angenehm, insbesondere wenn Gäste zu Besuch sind.

Das Herzstück der Wohnung ist das **großzügige Wohnzimmer**. Viel Platz, angenehme Proportionen und der direkte Zugang zur Terrasse schaffen hier einen Wohnbereich, der offen und gleichzeitig wohnlich wirkt.

Direkt daneben befindet sich die **separate Küche**, die bewusst vom Wohnzimmer getrennt ist und zusätzlich ausreichend Platz für einen Esstisch bietet. Auch von hier gelangt man direkt ins Freie. So entsteht eine Verbindung zwischen Kochen, Essen und Terrasse, die gerade in den wärmeren Monaten besonders attraktiv ist.

Zwei separate Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – klassisch als Schlaf- und Kinderzimmer, als Gästezimmer oder als Kombination aus Schlafzimmer und Homeoffice.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine bereits vorhandene **Klimaanlage**, die insbesondere im Dachgeschoss ein echtes Plus darstellt.

Die Highlights

- Dachgeschosswohnung
- 3 Zimmer

- großzügiges Wohnzimmer
- separate Küche mit Platz für einen Esstisch
- Terrasse mit Zugang aus **Wohnzimmer und Küche**
- **2 Schlafzimmer**
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- kompakter Vorraum
- **Klimaanlage bereits vorhanden**
- Kaufpreis: **EUR 720.000,-**

Top 17 ist eine Wohnung, die nicht über unnötige Effekte verkauft werden muss. Sie überzeugt durch einen **starken Grundriss, großzügige Wohnbereiche, zwei vollwertige Schlafzimmer und echten Freiraum im Dachgeschoss.**

Wer eine helle Dachgeschosswohnung mit Terrasse und klarer Raumaufteilung sucht, sollte sich diese Einheit unbedingt ansehen.

Man merkt sehr schnell, wie gut diese Wohnung funktioniert, sobald man sie betritt.

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