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



Objektnummer: 300036

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,15 m²
Nutzfläche:	81,15 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	660.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.133,09 €
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







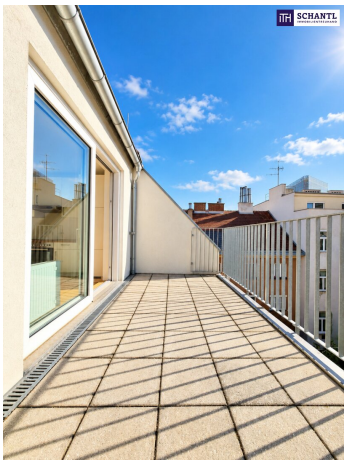































SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
TERRASSE
8,53 m²
TOP 17
76,26 m²
75,57 m²
Terrasse: 9,90 m²
Terrasse: 8,53 m²
WC
1,64 m²
Fliesen
KÜCHE
12,91 m²
FOK + 20,03
VR
2,13 m²
Parkett
VR
3,40 m²
Parkett
BAD
4,10 m²
Fliesen
ZIMMER
16,85 m²
Parkett
ZIMMER
14,27 m²
Parkett
DFF
94/180
DFF
94/180
DFF
94/180
DFF
94/180

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 660.000,-**

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