

Charmante 4-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage beim Alois-Drasche-Park



Objektnummer: 22791
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,81 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	639.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

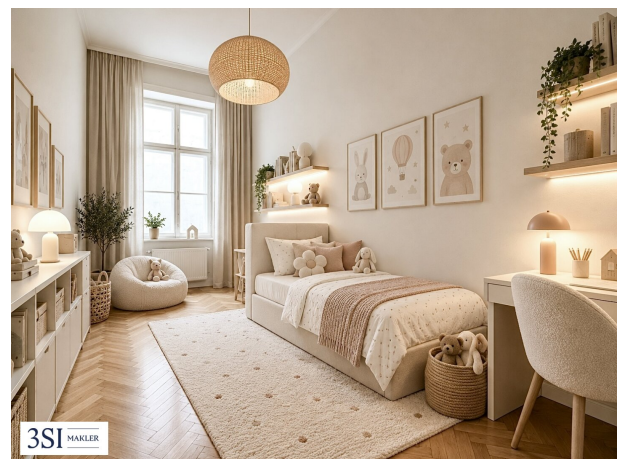
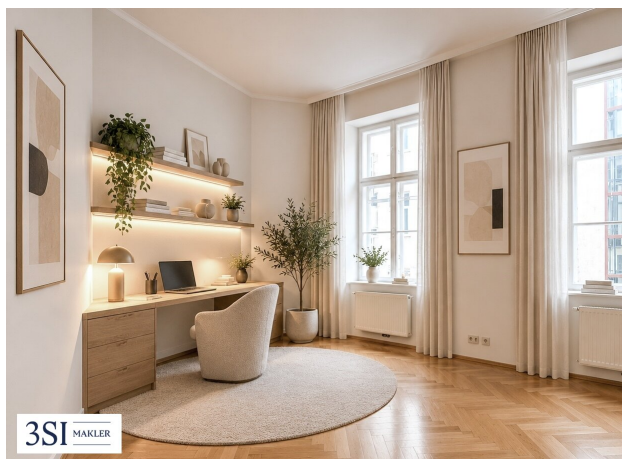
Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

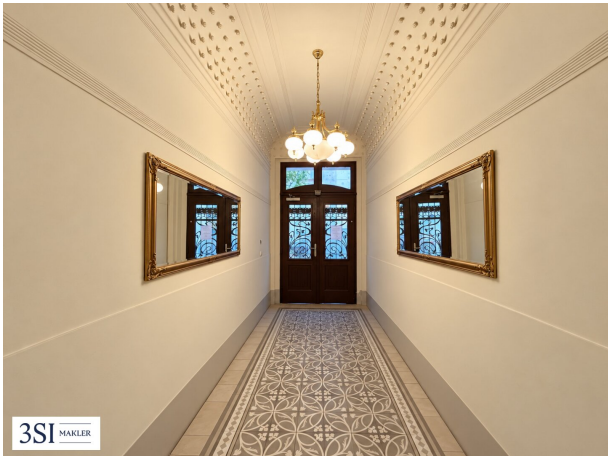
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55











Objektbeschreibung

Wiener Altbau mit Charakter

In der Schelleingasse 44 präsentiert sich ein klassischer Wiener Altbau, der mit seinem besonderen Charakter und einem angenehmen Wohnambiente überzeugt.

Aktuell gelangen zwei Wohnungen in sehr gutem, gepflegtem Zustand zum Verkauf. Die Einheiten überzeugen mit ihrem klassischen Altbaucharme, großzügigen Räumlichkeiten und einer angenehmen Wohnatmosphäre und können ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten bezogen werden.

Künftig wird das Angebot durch zwei weitere Wohnungen ergänzt, die derzeit umfassend saniert werden. Nach Fertigstellung gelangen diese als hochwertige Erstbezüge nach Sanierung in den Verkauf. Dabei wird der charakteristische Charme des Wiener Altbaus stilvoll mit modernem Wohnkomfort und einer hochwertigen Ausstattung verbunden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, Wieden – nur wenige Gehminuten vom beliebten Hauptbahnhof sowie dem Schloss Belvedere entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinischer Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich U-Bahn-, Straßenbahn- und Busstationen, die eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen garantieren. Auch Grünflächen wie der Schweizer Garten oder der Botanische Garten der Universität Wien sind fußläufig erreichbar und laden zur Erholung ein.

Die zentrale Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 9

Zum Verkauf gelangt eine ca. 93 m² große 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoß eines klassischen Wiener Altbaus. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und überzeugt mit einer angenehmen Raumaufteilung sowie einem charmanten Wohnambiente.

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Balkon

Ein besonderes Plus bietet die Möglichkeit, einen ca. 6 m² großen Balkon zu errichten und den Wohnraum damit um eine attraktive Freifläche zu erweitern.

Ein Personenaufzug wird innerhalb von drei Jahren auf Kosten der Verkäuferseite errichtet.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei PHH Rechtsanwältl:innen GmbH, Julius-Raab-Platz 4, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt. sowie Barauslagen.

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 <125m
Klinik <600m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <175m
Universität <575m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <375m

Bank <425m
Post <550m
Polizei <625m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap