# 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



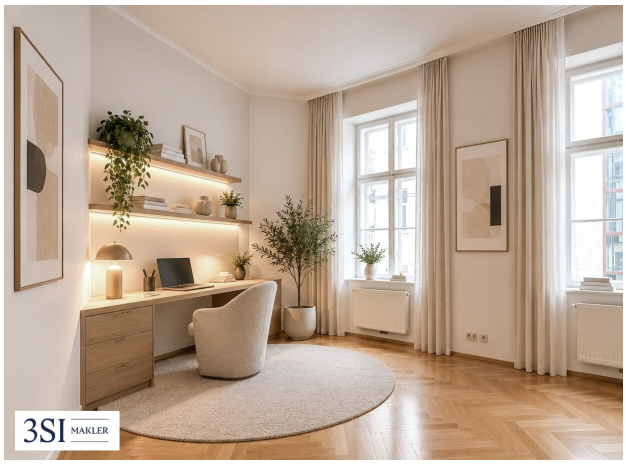
**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER

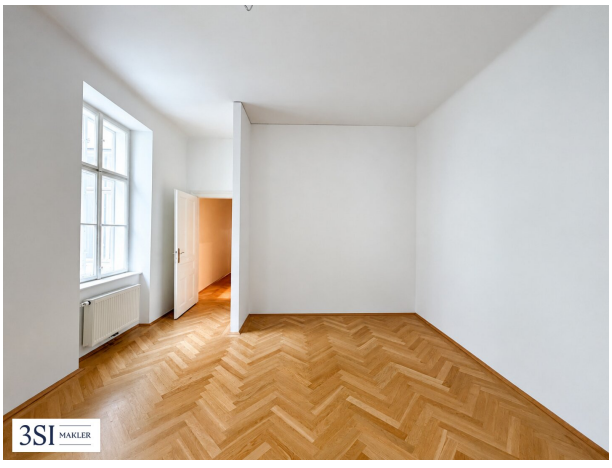






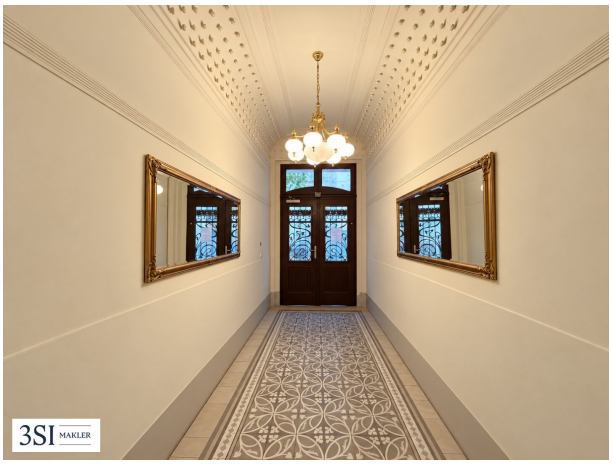

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Schelleingasse 44
1040 Wien

Top 9 • 2.OG

Wohnfläche 92.81 m²

1 Zimmer 1
2 Bad
3 Vorzimmer
4 Cabinet
5 Küche
6 Zimmer 2
7 Cabinet




A4 M 1:100 0 5

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planlayouts. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# 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 vier attraktive Altbauwohnungen zum Verkauf, darunter zwei gepflegte Bestandswohnungen sowie zwei Erstbezugswohnungen nach umfassender Sanierung.

Die beiden Bestandswohnungen überzeugen durch ihren sehr guten Erhaltungszustand, großzügige Räumlichkeiten und den unverwechselbaren Charme eines Wiener Altbaus. Sie bieten ein angenehmes Wohnambiente und können ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten bezogen werden.

Die beiden Erstbezugswohnungen verbinden klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, stilvolle Ausstattung und durchdachte Raumkonzepte schaffen ein modernes Wohngefühl in historischem Ambiente.

Ob gepflegter Altbau oder hochwertiger Erstbezug – die Schelleingasse 44 bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Ansprüche.

## 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 BGBI. 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 Rechtsanwält: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