

**Über den Dächern Wiedens | Helle
2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Klima |
Jetzt Besichtigung sichern!**



Objektnummer: 300038

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,11 m ²
Nutzfläche:	50,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	8.893,28 €
Betriebskosten:	119,51 €
Sonstige Kosten:	24,94 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

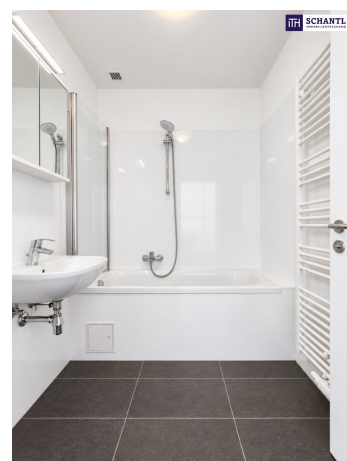
Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

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 | Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse & Klima | Jetzt Besichtigung sichern!

Sonne, Terrasse und ein Grundriss, der einfach funktioniert.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **1. Dachgeschoss eines gepflegten Hauses im 4. Bezirk** und vereint genau jene Eigenschaften, die bei kompakten Stadtwohnungen den Unterschied machen: **viel Tageslicht, eine eigene Terrasse, Klimaanlage und eine richtig gute Raumaufteilung.**

Bereits beim Betreten wirkt die Wohnung angenehm offen und hell. Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit integrierter Einbauküche. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangt man direkt auf die rund **7 m² große, südöstlich ausgerichtete Terrasse** mit Blick in den ruhigen Innenhof – ein echter Mehrwert mitten in der Stadt. Morgens Kaffee in der Sonne, abends noch kurz draußen sitzen: genau diese zusätzlichen Quadratmeter machen im Alltag den Unterschied.

Das Schlafzimmer liegt angenehm ruhig und bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank. Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper** ausgestattet. Die Toilette ist separat und verfügt zusätzlich über ein eigenes Handwaschbecken.

Besonders angenehm im Dachgeschoss: **Die Wohnung ist klimatisiert.** Damit bleibt es auch an heißen Wiener Sommertagen komfortabel.

Highlights auf einen Blick

- helle **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung**
- ca. **7 m² Terrasse**
- südöstliche Ausrichtung in den ruhigen Innenhof
- **Klimaanlage**

- großzügiger Wohnbereich mit Einbauküche
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken
- Waschmaschinenanschluss
- Gas-Etagenheizung
- **Lift**
- ausgezeichnete öffentliche Anbindung
- wenige Minuten zum Hauptbahnhof und zur U1

Kaufpreis: EUR 450.000,-.

Jetzt Besichtigung sichern und selbst erleben, wie viel Wohnqualität hier auf kompakter Fläche steckt.

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