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



Objektnummer: 300038

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,11 m²
Nutzfläche:	50,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	420.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.300,40 €
Betriebskosten:	119,51 €
Sonstige Kosten:	24,94 €

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























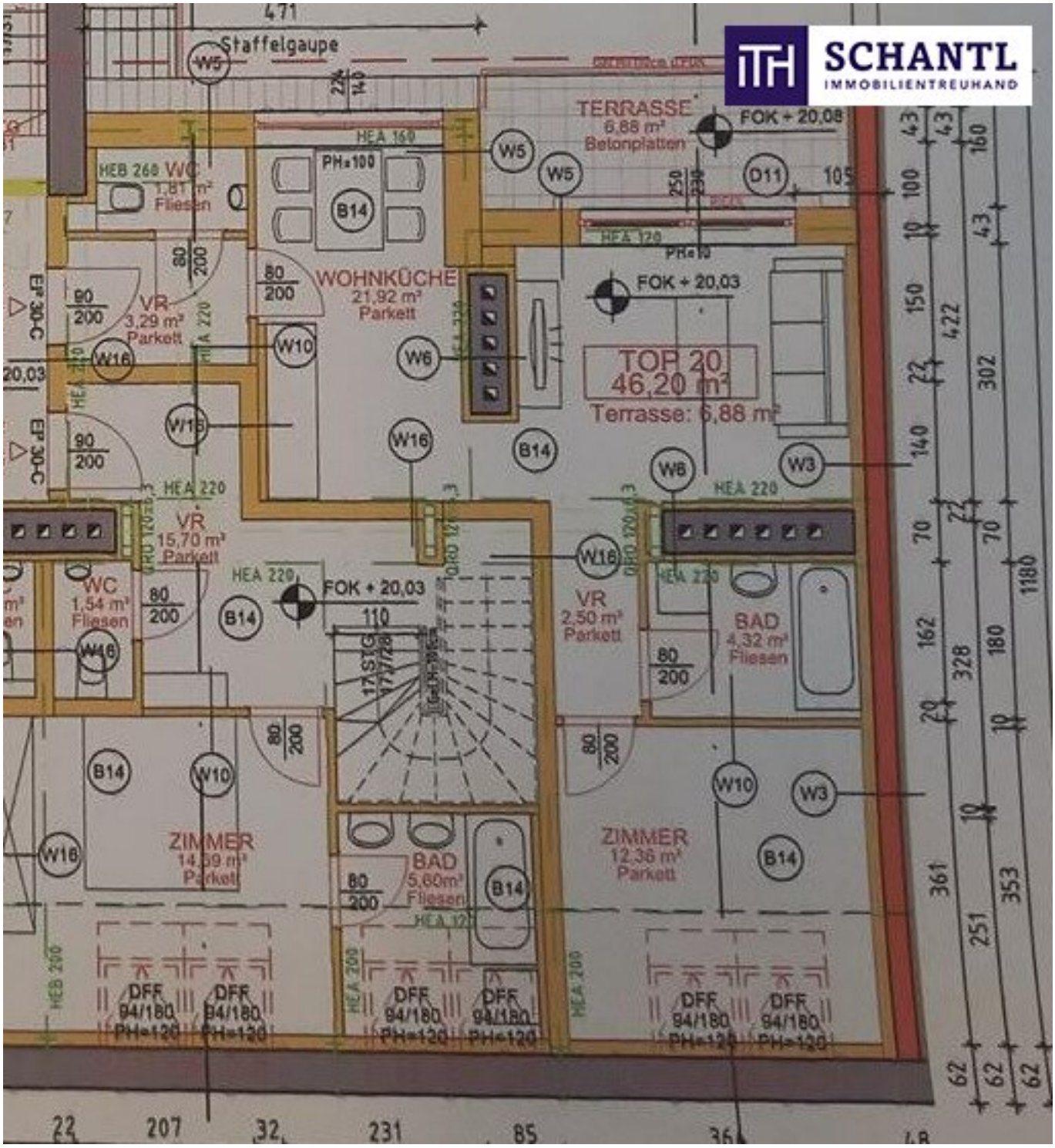









SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
TERRASSE
6,88 m²
Betonplatten
FOK + 20,08
WOHNKÜCHE
21,92 m²
Parkett
FOK + 20,03
TOP 20
46,20 m²
Terrasse: 6,88 m²
VR
3,29 m²
Parkett
WC
1,81 m²
Fliesen
VR
15,70 m²
Parkett
WC
1,54 m²
Fliesen
VR
2,50 m²
Parkett
BAD
4,32 m²
Fliesen
ZIMMER
14,59 m²
Parkett
BAD
5,60m²
Fliesen
ZIMMER
12,36 m²
Parkett
Staffelgaupe
17 STG
17/28
DFF
94/180
PH=120

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 420.000,-.

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