Rohdachboden mit Ausbaustudie in beliebter Wohnlage beim Alois-Drasche-Park



Objektnummer: 22916

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse 44
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	245,72 m²
Nutzfläche:	309,13 m²
Kaufpreis:	345.000,00 €

Provisionsangabe:

12.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

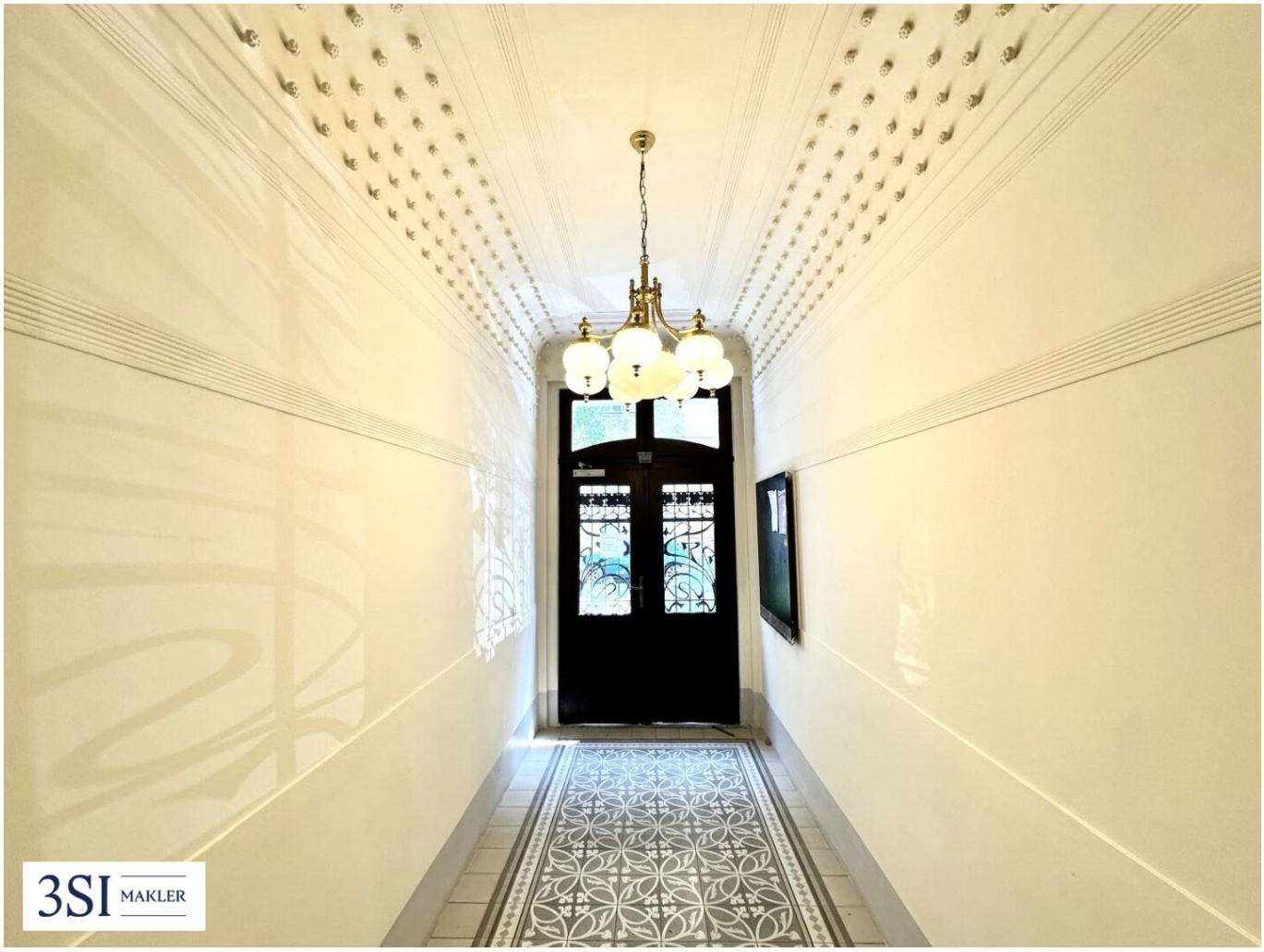


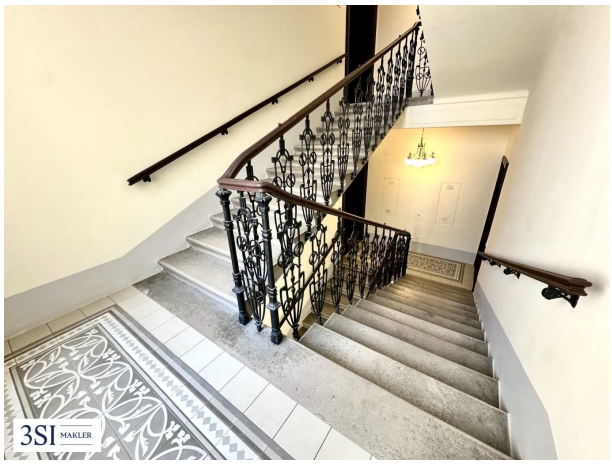
Ing. Francis Broinger

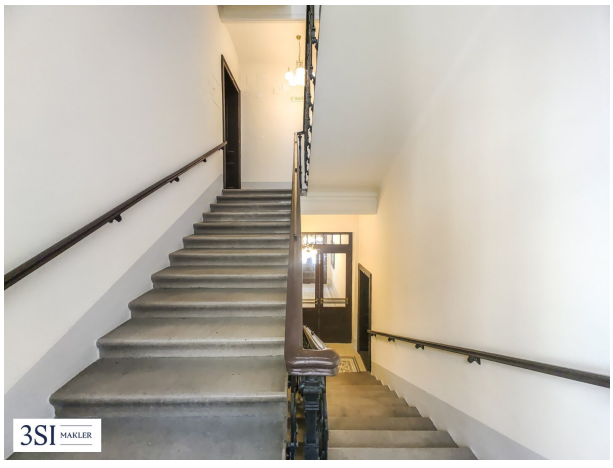
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Die Adresse Schelleingasse 44 befindet sich in Wieden, einem der beliebtesten innerstädtischen Bezirke Wiens. Die Lage verbindet Urbanität mit hochwertiger Infrastruktur: in wenigen Gehminuten erreicht man den Hauptbahnhof, das Schloss Belvedere sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Der Standort überzeugt mit sehr guter Verkehrsanbindung, Nähe zu Grünflächen und einem etablierten Stadtteilcharme.

Highlights

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 2-3 Wohneinheiten mit ca. 245 m² Wohnfläche zzgl. ca. 63 m² Freiflächen
- zentrale Lage mit dem Charakter eines traditionellen Altbau-Grätzls, vielen historischen Gebäuden, kulturellen Angeboten und einem dichten Versorgungnetz (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister)
- großartige öffentliche Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Hauptbahnhof und der Wiedner Hauptstraße
- großartige Nahversorgung und Infrastruktur
    - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und Banken in der Nähe
    - Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung
- Kulturelles und urbanes Umfeld - zahlreiche Cafés, Restaurants und Lokale in Gehweite, lebendige Straßen und gutes Angebot an Freizeitmöglichkeiten
- Nähe zu Grünflächen wie dem Alois-Drasche-Park und dem Belvedere / Schweizer

Garten / Botanischer Garten

Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Mittelzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 289 m²

Kennzahlen

- 2 Dachgeschosswohnungen (alternativ 3 Einheiten) 245,72 m² Wohnfläche zzgl. 63,41 m² Freiflächen
    - Top D1 - 133,96 m² WFL zzgl. Balkone und Terrassen
    - Top D2 - 111,76 m² WFL zzgl. Balkon und Terrasse
- Kaufpreis EUR 345.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch

dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <625m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <175m
Universität <550m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige
Geldautomat <375m
Bank <425m
Post <525m
Polizei <650m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap