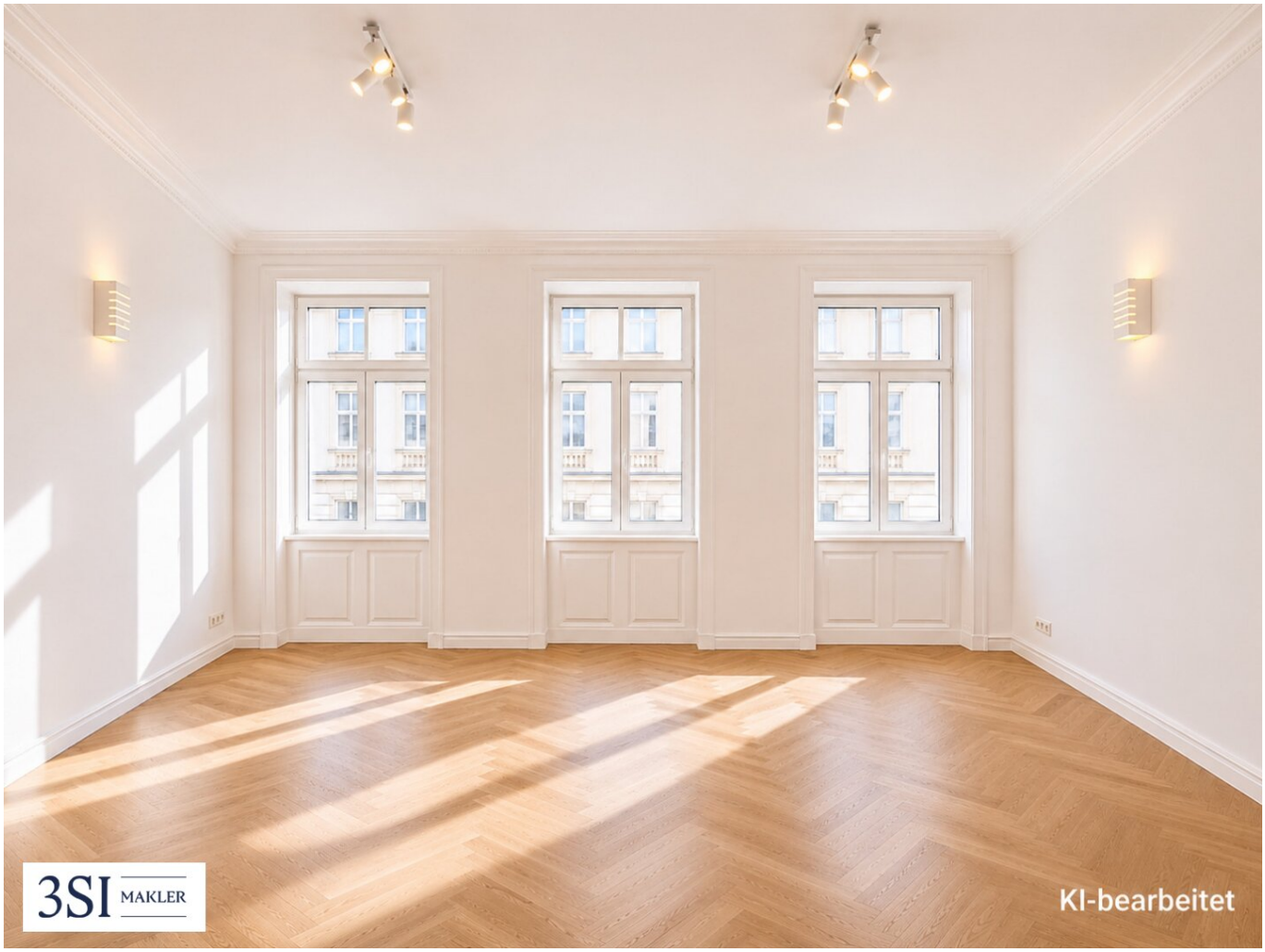
Exklusiver 3-Zimmer-Erstbezug in begehrter Lage von Wieden



Objektnummer: 22965

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

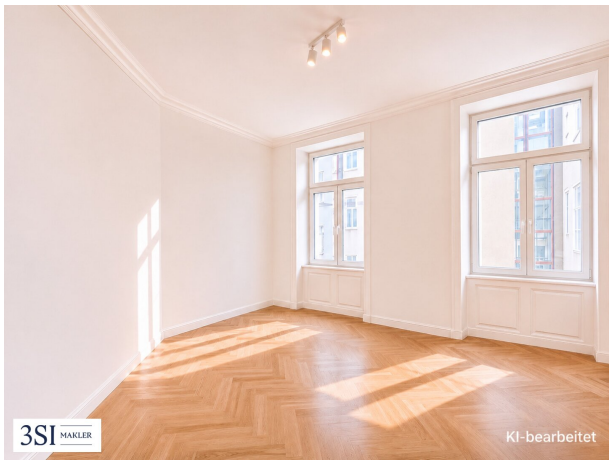
Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

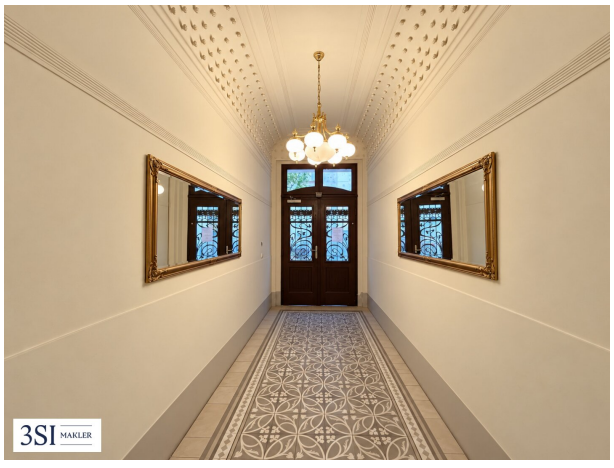
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


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


3SI MAKLER
KI-bearbeitet


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

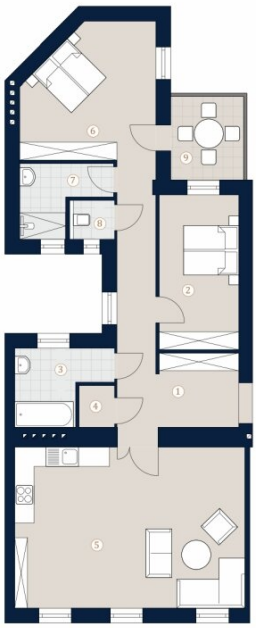
3SI IMMO GROUP

Schelleingasse 44
1040 Wien

Top 13 • 4.OG

Wohnfläche	92.40m²
Balkon	6.04 m²

1 Vorraum
2 Zimmer 1
3 Bad
4 Abstellraum
5 Wohnküche
6 Zimmer 2
7 Bad
8 WC
9 Balkon



3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskopien. 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 13

Zum Verkauf gelangt eine ca. 93 m² große, hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung im 4. Obergeschoß eines klassischen Wiener Altbaus. Die Wohnung präsentiert sich als Erstbezug nach umfassender Sanierung und verbindet den charakteristischen Charme eines Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Großzügige, lichtdurchflutete Räumlichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung und eine stilvolle Ausstattung schaffen ein exklusives Wohnambiente mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Ein weiteres Highlight ist der ca. 6 m² große Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer mit Bad en suite
- Badezimmer
- getrenntes WC

- Abstellraum

- Balkon

Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung. Die dargestellten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich der unverbindlichen Visualisierung. Abweichungen hinsichtlich Ausstattung, Materialien und Ausführung sind möglich.

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