# | 2,5 ZIMMER WOHNUNG | URBANER ERSTBEZUG MIT BALKON | REVITALISIERTER ALTBAU | MEIDLING |




**Objektnummer: 1170601**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schallergasse |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien,Meidling |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 47,51 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 48,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,87 |
| **Kaufpreis:** | 352.900,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Kowalczyk**

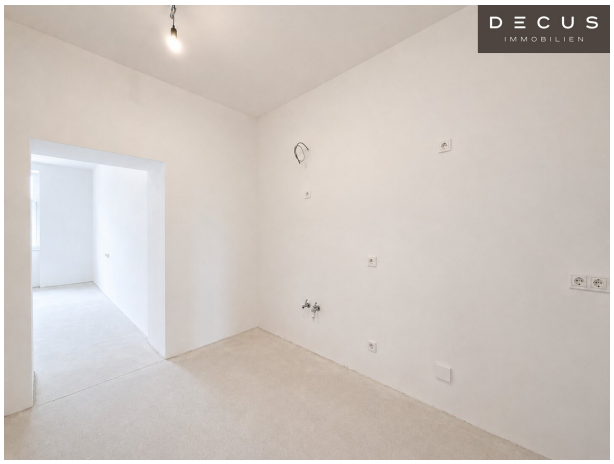
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

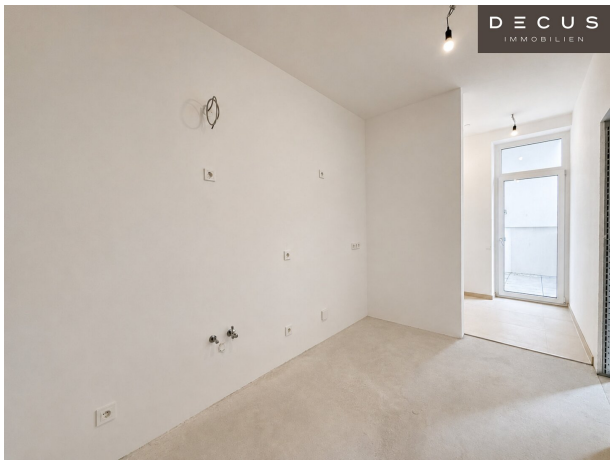

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet







soVie SCHALLERGASSE №28

# TOP 16 3.STOCK

DECUS IMMOBILIEN



← TOP 16










| | |
|---|---|
| VORRAUM | 7,39 m² |
| WC | 0,99 m² |
| WOHNZIMMER | 19,98 m² |
| KÜCHE | 6,51 m² |
| SCHLAFZIMMER | 9,31 m² |
| DUSCHE/BAD | 4,10 m² |
| BALKON | 2,89 m² |
| **WNFL** | **48,28 m²** |
| **BALKON** | **2,89 m²** |

PLANUNGSBEISPIEL



# Objektbeschreibung

## Stilaltbau neu gedacht. Bezugsfertiges Wohnen in 1120 Wien.

Im 12. Bezirk wurde ein klassisches Wiener Zinshaus mit viel Feingefühl revitalisiert und in ein zeitgemäßes Wohnprojekt mit besonderem Charakter verwandelt. Das Projekt verbindet die Atmosphäre eines traditionsreichen Stilaltbaus mit moderner Technik, hochwertiger Ausstattung und einem Wohngefühl, das urban, komfortabel und zugleich angenehm ruhig ist.

Die Geschichte des Hauses reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück – nun wurde ihr ein neues Kapitel hinzugefügt. Historische Substanz, sanierte Allgemeinbereiche und moderne Gebäudetechnik fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen. Im Zuge der Revitalisierung wurden unter anderem die Außenhülle thermisch aufbereitet, die Dachgeschoße ausgebaut, Freiflächen geschaffen und smarte Gebäudetechnik integriert. Insgesamt umfasst das Projekt **28 hochwertige Eigentumswohnungen**, darunter **5 exklusive Dachgeschoßwohnungen**, mit Wohnflächen von ca. **40 bis 108 m²** und Grundrissen von **1 bis 4 Zimmern**.

Ob charmante Stadtwohnung, kompakter Erstwohnsitz, großzügiges Familienzuhause oder attraktive Vorsorgewohnung – die Wohnungen bieten Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Viele Einheiten verfügen über besondere Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Dachterrassen oder Eigengärten und schaffen damit private Rückzugsorte mitten in der Stadt.

Das Projekt ist bereits fertiggestellt. Die Wohnungen können wahlweise **belagsfertig** übernommen oder auf Wunsch **schlüsselfertig gegen Aufpreis** finalisiert werden. Damit haben Sie die Freiheit, ihr neues Zuhause individuell zu gestalten – oder sich für eine komfortable, fertig ausgeführte Lösung zu entscheiden.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen unter anderem Fußbodenheizung, Fernwärme, eine Photovoltaikanlage am Dach, 3-fach verglaste Fenster, Video-Gegensprechanlage, Aufzug, Kellerabteile, Fahrradabstellraum sowie eine digitale Brieffachanlage mit Paketstation und App-Benachrichtigung.

Auch bei einer schlüsselfertigen Ausführung wird auf eine elegante, zurückhaltende Materialwelt gesetzt: Parkett in Eiche, großformatige Fliesen, Sanitärausstattung von Laufen, Armaturen von Hansgrohe sowie durchdachte Details schaffen eine moderne Basis für stilvolles Wohnen.

Die Lage in Wien-Meidling überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Straßenbahn, Bus, U-Bahn, Badner Bahn und Bahnhof Wien Meidling sind rasch erreichbar. Nahversorger, Apotheken, Ärzten, Schulen, Cafés, Restaurants sowie Grün- und Freizeitflächen befinden sich in der Umgebung. Haydnpark,

Steinbauerpark, Meidlinger Markt, Schönbrunn, Naschmarkt und Mariahilfer Straße unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

**Es ist mehr als ein saniertes Zinshaus – es ist ein Zuhause für Menschen, die Wiener Altbauflair lieben, aber auf modernen Komfort nicht verzichten möchten.**

Diese kompakte 2,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß bietet auf ca. 48,28 m² eine durchdachte Raumaufteilung mit Wohnzimmer, separatem Schlafzimmer, eigener Küche, Bad mit Dusche, getrenntem WC und Vorraum. Der ca. 2,89 m² große Balkon erweitert den Wohnraum angenehm nach außen und schafft einen kleinen privaten Rückzugsort.

Die nordöstliche Ausrichtung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während Fußbodenheizung, Personenaufzug und moderne Ausstattung den Alltag komfortabel machen. Die klare Raumstruktur eignet sich ideal für alle, die kompaktes Wohnen mit funktionalem Grundriss und eigenem Freiraum verbinden möchten.

Die Wohnung wird belagsfertig übergeben und kann auf Wunsch gegen Aufpreis schlüsselfertig finalisiert werden.

**Kaufpreis für AnlegerInnen (netto): € 332.000,-**

**Kaufpreis für EigennutzerInnen (inkl. USt.): € 352.900,-**

Bitte um Kenntnisnahme, dass die Flächenangaben aus dem aktuellsten Nutzwertgutachten erhoben wurden. Es kann daher zu Abweichungen zum Planstand kommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap