

## Stilvolle Maisonettewohnung mit Kamin und Dachterrassen im 4. Bezirk



Objektnummer: 84613

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Schelleingasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1910                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 197,70 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 5                                |
| Terrassen:                    | 4                                |
| Keller:                       | 2,92 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 2.495.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 346,81 €                         |
| USt.:                         | 39,88 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



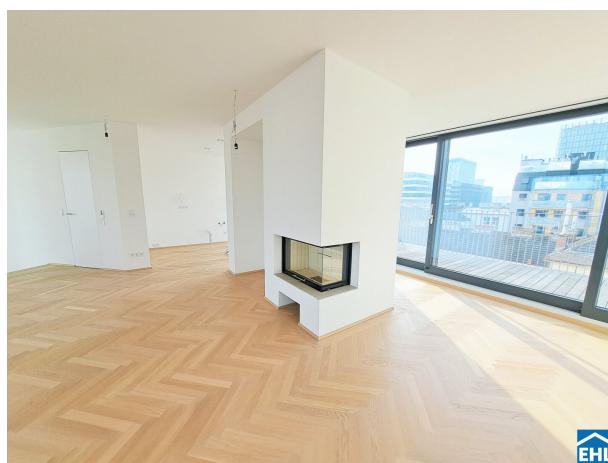
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

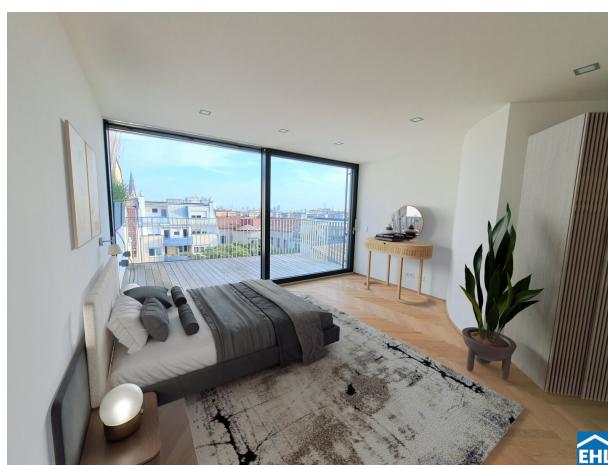
EHL Wohnen GmbH



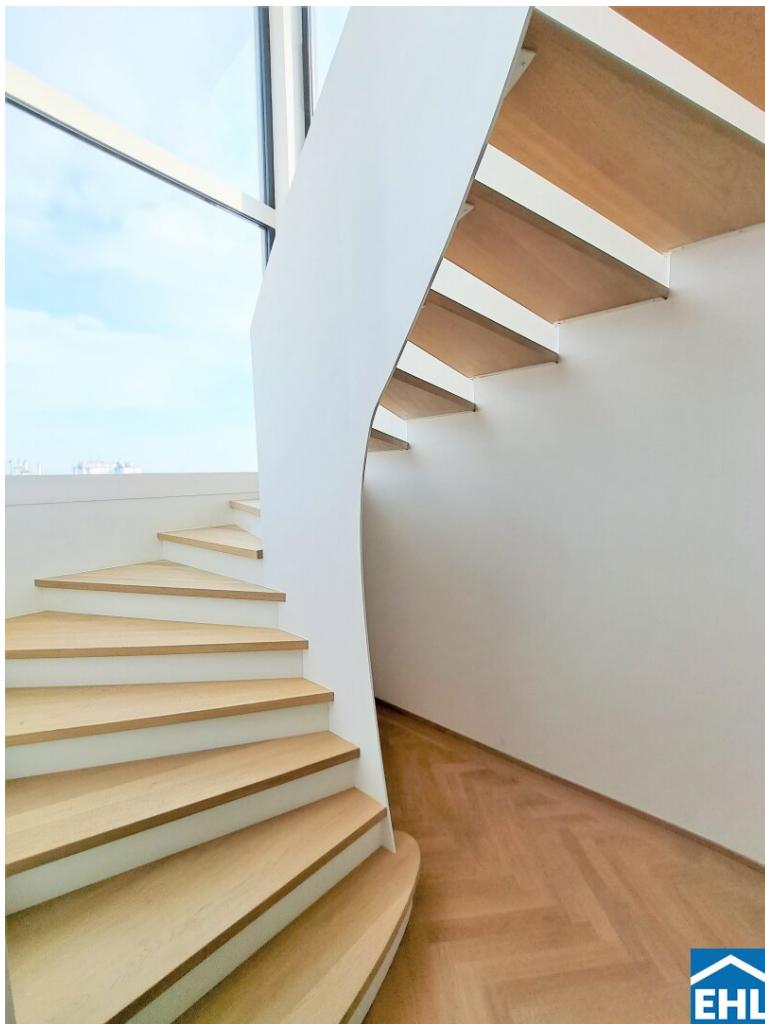
Mitglied des  
immobilienring.at

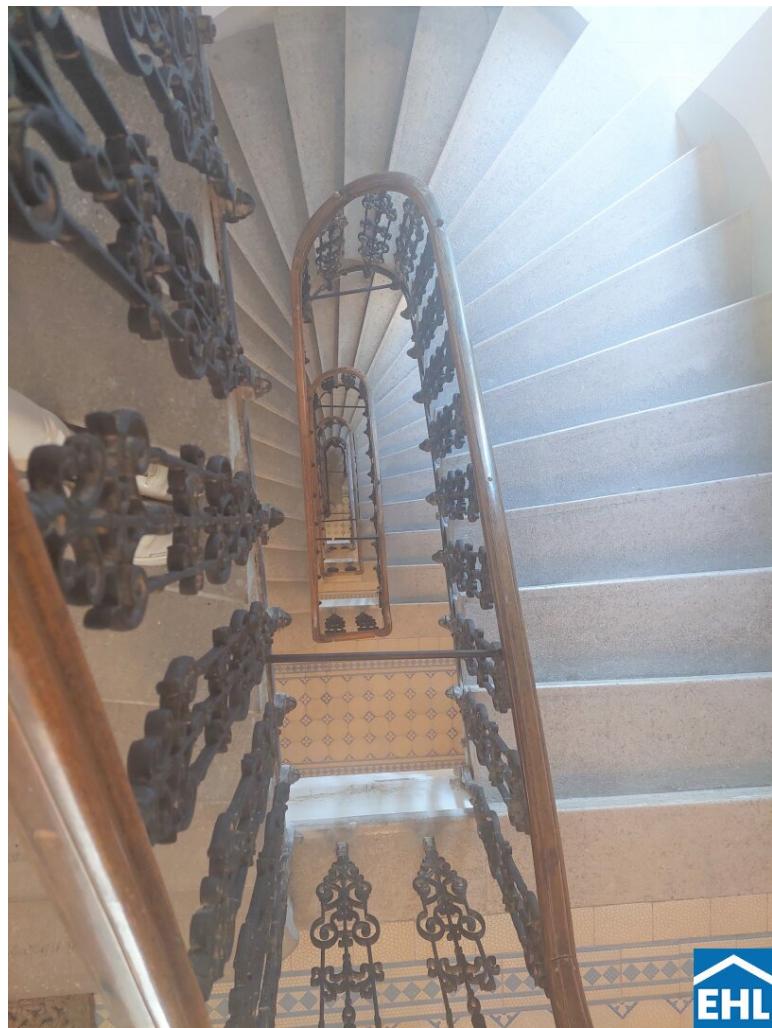
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





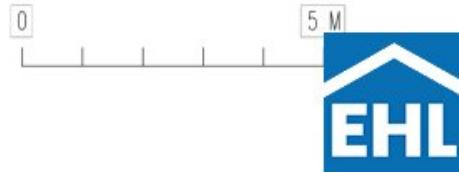






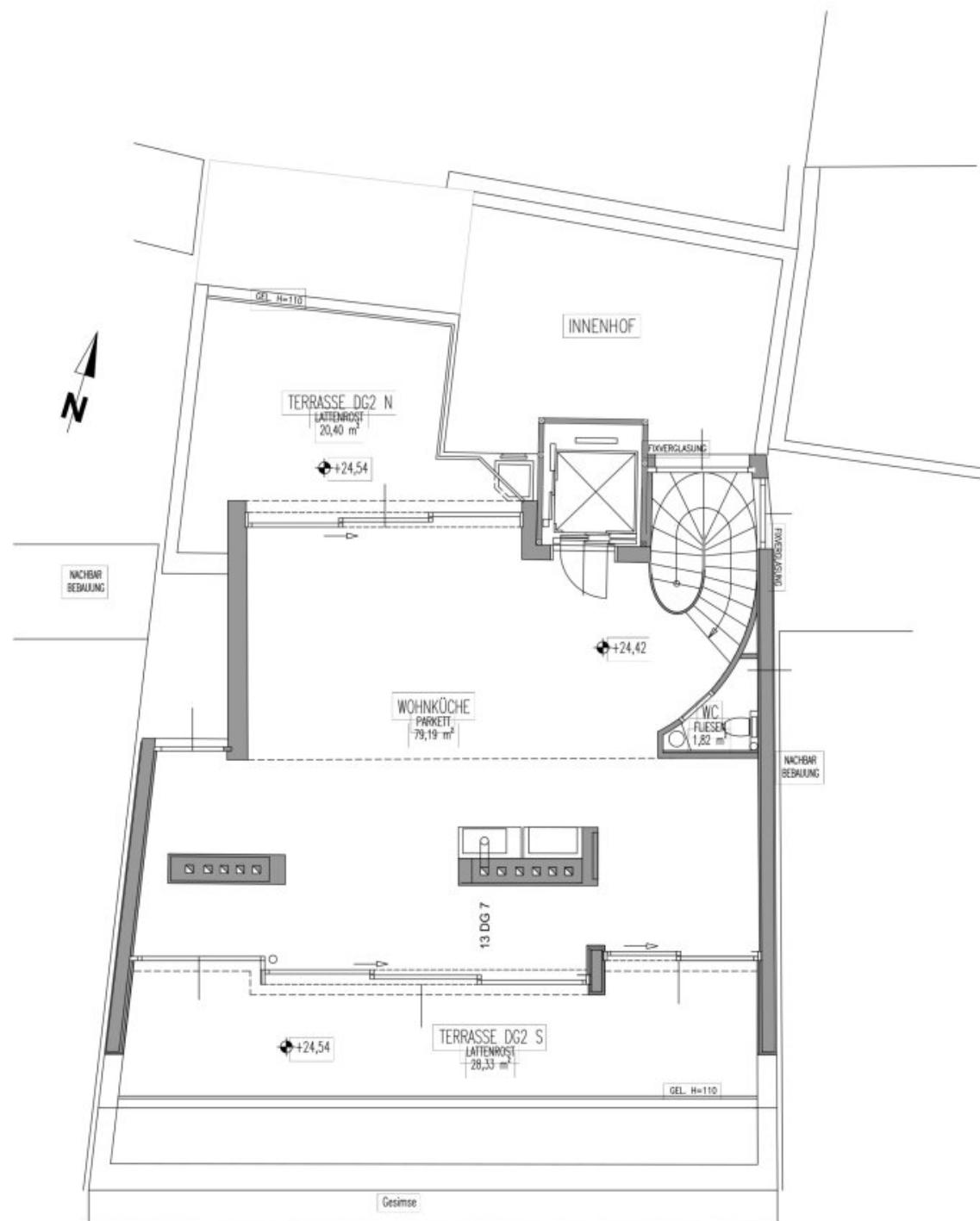


**SCHELLEINGASSE**  
**1. DACHGESCHOSS | TOP 7**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



SCHELLEINGASSE  
2. DACHGESCHOSS | TOP 7



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

In einem charmanten Wiener Altbau aus dem Jahre 1910 gelangen 6 Wohnungen sowie ein Atelier in den Verkauf.

Diese einzigartigen Wohnungen bieten nicht nur historischen Flair, sondern auch modernen Komfort in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt.

Das Highlight dieses Altbaujuwels ist zweifelsohne die wunderschöne Dachgeschoßwohnung, die lichtdurchfluteten Wohnraum inmitten einer historischen Kulisse bietet.

Diese Maisonette-Wohnung wurde ohne Dachschrägen neu errichtet, um höchste Ansprüche an Qualität und Design zu erfüllen. Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet, um modernen Wohnkomfort zu gewährleisten. Auf beiden Ebenen findet sich ein eigener Zugang zum neu errichteten, verglasten Lift.

Die bodentiefen Fenster schaffen eine Verbindung zur umgebenden Stadt und verleihen der Wohnung ein helles, offenes Ambiente.

Das Herzstück dieser Immobilie ist der Kamin in der geräumigen Wohnküche, der für Gemütlichkeit und Wärme sorgt. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig das Flair eines Kaminabends genießen.

Die Wohnküche bietet direkten Zugang zu einer Ihrer, in den Innenhof ausgerichteten, Dachterrassen. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Wenn Sie nach einem einzigartigen Wohnraum suchen, der Ihre Lebensqualität auf ein neues Level hebt, dann ist diese Wohnung im 4. Bezirk die perfekte Wahl für Sie.

### Ausstattung:

- Fischgrätparkettböden (Eiche natur) in den Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und -kühlung - teilweise auch in den



## Wohnungswänden

- Großflächige Hebe-/Schiebetüren
- Holz-Alu-Fenster
- KNX-Verkabelung
- Beleuchtungskörper von 'Romeo Babe'
- Bewässerungsanlage auf den Terrassen
- Video-Gegensprechanlage
- Sonnenschutz: elektrisch betriebene Raffstores bei allen Fenstern
- Terrassen mit Bewässerungsanlage und Außenbeleuchtung

Diese wunderschöne Dachgeschoß-Wohnung in einem prachtvollen Wiener Stadthaus bietet mit ihrer modernen Ausstattung, höchsten Komfort. Mit ihren großzügigen Räumen, den atemberaubenden Terrassen und der zentralen Lage ist sie ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die das Beste aus dem Wiener Stadtleben erleben möchten.

### [Machen Sie sich hier eine Überblick über die Wohnung!](#)

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN