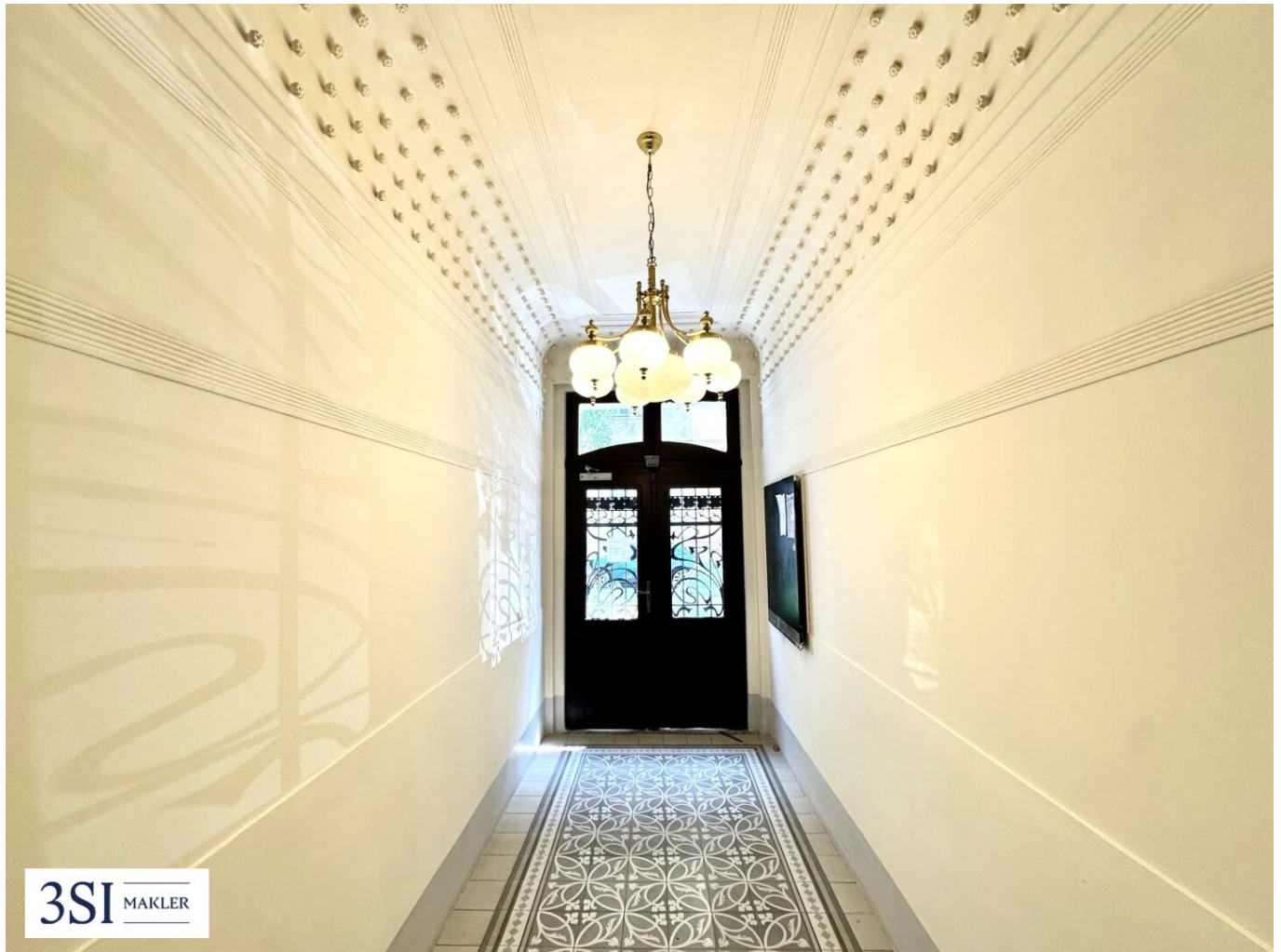


## Stilaltbau für Individualisten – Raum für Ihre Visionen im 4. Bezirk



**Objektnummer: 20778**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	93,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	269,01 €
USt.:	26,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80



Schelleingasse 44  
1040 Wien

Top 13 • 3.OG

Wohnfläche 93,34 m<sup>2</sup>



A4 M 1:100 0 5

# Objektbeschreibung

## Top 13

Diese helle Altbauwohnung mit rund 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Altbaus und bietet viel Raum zur Entfaltung – ideal als gemütliches Zuhause mit Charakter. Klassische Elemente wie hohe Decken und typische AltbauDetails verleihen der Wohnung besonderen Charme, während die großzügige Raumaufteilung ein offenes und wohnliches Ambiente schafft.

Große Fensterflächen und viel Tageslicht sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Der gut geschnittene Grundriss eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Einzelpersonen, die großzügig wohnen möchten.

Mit etwas handwerklichem Geschick und einem Gespür für Gestaltung lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen.

## 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.

## 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 BGBl. 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 <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