

## Stilvoll wohnen: Eigentumswohnung in historischem Wiener Altbau



**Objektnummer: 70282**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	2,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	219,00 €
USt.:	25,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



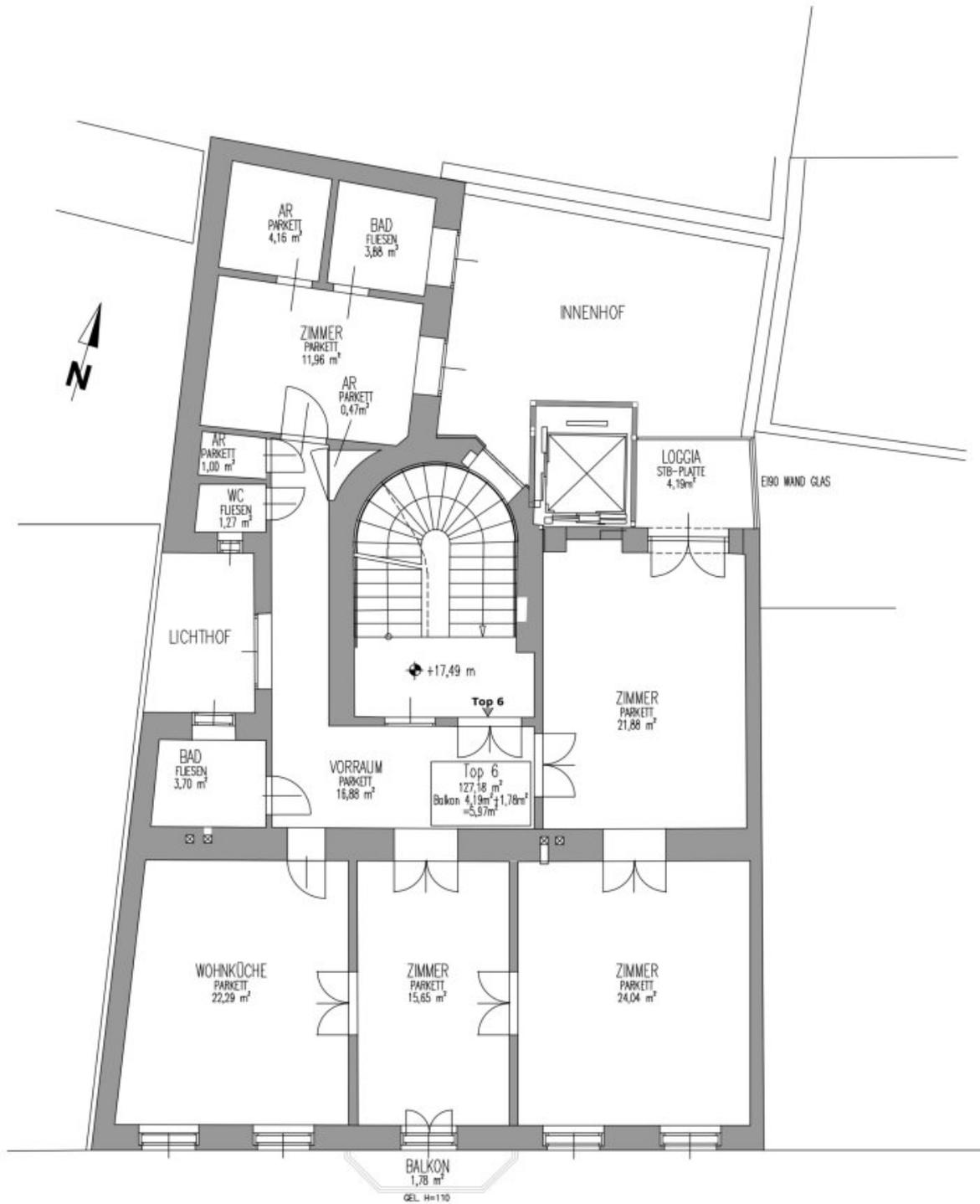
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









SHELLEINGASSE  
4. STOCK | TOP 6



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS 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.

Diese charmante Wiener Altbau-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens und besticht durch ihren einzigartigen Altbauarakter. Diese Wohnung wurde von Grund auf renoviert, um höchste Ansprüche an Qualität und Design zu erfüllen. Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und saniert, um modernen Wohnkomfort zu gewährleisten. Das Objekt verfügt über insgesamt 5 großzügige Zimmer, 2 Bäder und einen Balkon und eine Loggia. Diese Wohnung bietet eine ideale Mischung aus historischem Flair und modernem Komfort dar.

Die Wohnräume bestechen durch hohe Decken, Flügeltüren und wunderschönen Stern-Parkett. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen Blick auf die ruhige Straße. Ein kleiner Balkon lädt dazu ein, frische Luft und das Treiben der Straße zu genießen. Die Loggia zum Innenhof bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Es gibt eine Wohnküche und insgesamt drei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für die Familie oder Gäste bieten. Große Fenster sorgen auch hier für eine helle und einladende Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über zwei gut ausgestattete Badezimmer. Hochwertige Armaturen und Fliesen verleihen den Bädern eine moderne Note.

### Ausstattung:

- Stern- und Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe am Dach

- Fußbodenkühlung mit Luftwärmepumpe
- Holz-Fenster Modell Altwien
- Video-Gegensprechanlage
- 1 Balkon straßenseitig
- 1 Loggia hofseitig

Diese Wiener Altbau-Wohnung bietet den perfekten Mix aus traditionellem Charme und modernem Komfort. Mit ihren großzügigen Räumen, den zwei Balkonen 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 einen 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

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



## **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.