

## **Historisches Flair und moderner Luxus: Altbauhaus im 4. Bezirk**



**Objektnummer: 70281**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	220,71 €
USt.:	25,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

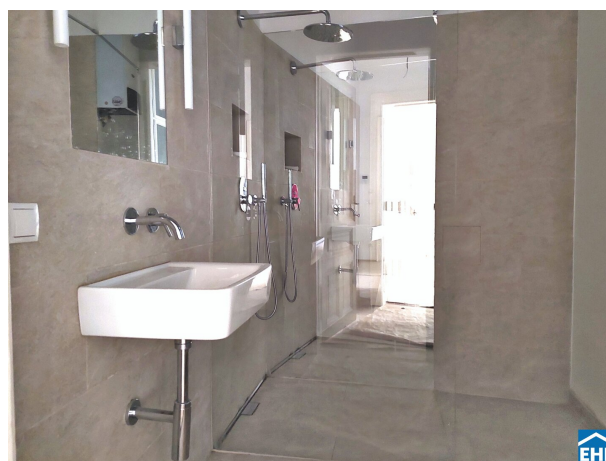


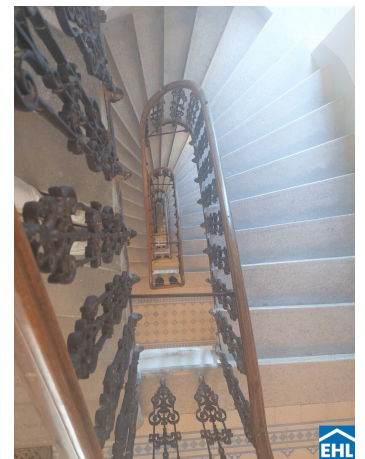
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

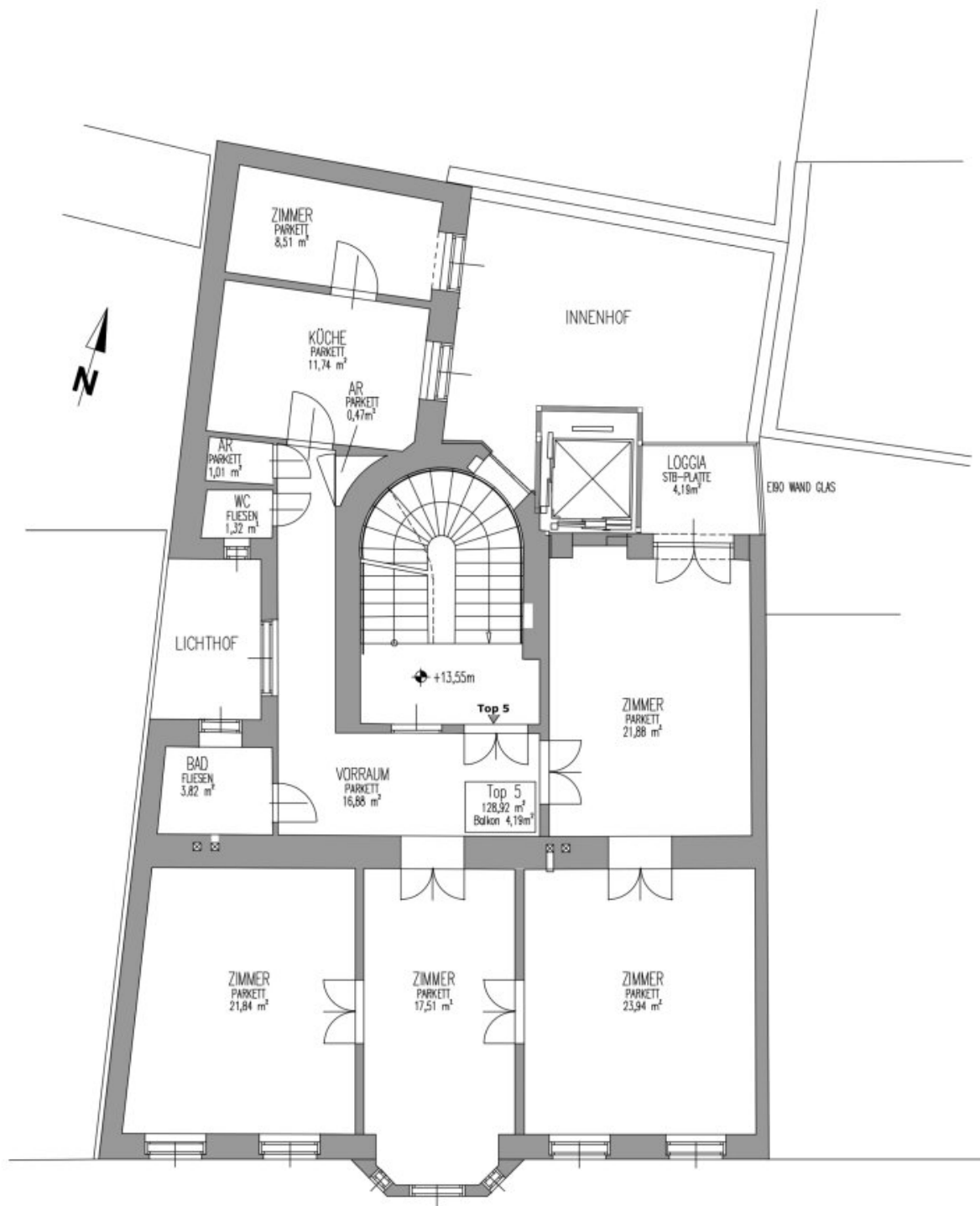
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10











SCHELLEINGASSE  
3. STOCK | TOP 5



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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.

### Historisches Flair und moderner Luxus: Altbauhaus im 4. Bezirk

Diese charmante Wiener Altbau-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens und besticht durch ihren einzigartigen Altbaucharakter. Die 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 vier großzügige Zimmer, ein Bad, ein getrenntes WC, einer separaten Küche, einem Abstellraum sowie einem Balkon und stellt eine ideale Mischung aus historischem Flair und modernem Komfort dar.

Das Wohnräume bestechen durch hohe Decken, Flügeltüren und wunderschönen Fischgrätparkett. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen Blick auf die ruhige Straße und den Innenhof. Der Balkon zum Innenhof bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Es gibt ein geräumiges Wohnzimmer und insgesamt drei 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 ein modern ausgestattetes Badezimmer. Hochwertige Armaturen und Fliesen verleihen eine moderne Note.

### Ausstattung:

- Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Hohe Wohnräume
- Flügeltüren



- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung
- Holz-Fenster
- Balkon

Diese Wiener Altbau-Wohnung bietet den perfekten Mix aus traditionellem Charme und modernem Komfort. Mit ihren großzügigen Räumen, einem Balkon und der zentralen Lage ist sie ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die das Beste aus dem Wiener Stadtleben erleben möchten.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos einer anderen Wohnung, welche einen Eindruck der Ausstattung vermitteln sollen.

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.