

## **Modernisiertes Atelier im historischen Altbau in bester Stadtlage**



**Objektnummer: 70277**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	128,32 €
USt.:	14,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



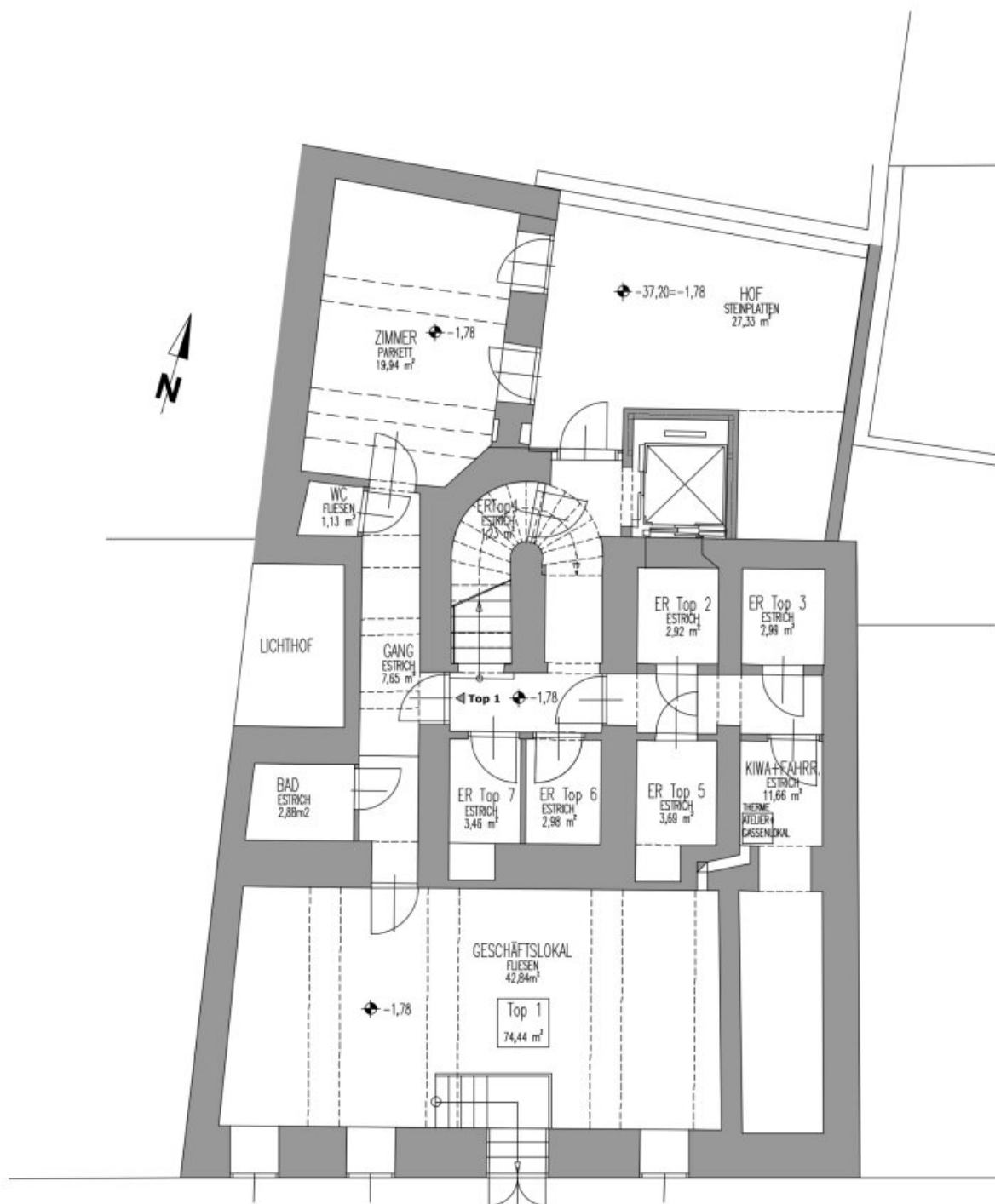
**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









SHELLEINGASSE  
**KG / SOUTERRAIN | TOP 1**



## 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 Atelier wurde von Grund auf saniert. Die moderne Ausstattung, aber auch die Optik des Ateliers, mit den frei gelegten Ziegelwänden und der Gewölbedecke, verleihen diesem einen ganz besonderen Charme.

Das Atelier besitzt 2 Eingänge sowie einen Ausgang in den ca. 27 m<sup>2</sup> großen Innenhof.

Von der Schelleingasse aus gelangt man über eine Treppe in das etwa 43 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal im Souterrain. Die Wände dieses Raumes wurden mit einer weiß lasierten, mannshohen Holzverschalung verkleidet. Der Zwischenraum zum Mauerwerk ist mit einer maschinell betriebenen Hinterlüftung versehen. Durch einen Gang ist dieser Geschäftsraum mit den Nebenräumen – Badezimmer und WC – und einem weiteren ca. 20 m<sup>2</sup> großen Zimmer verbunden. Von diesem sowie vom Stiegenhaus aus gelangt man in den Innenhof des Hauses. In beiden Zimmern befinden sich bereits Küchenanschlüsse.

### **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung, Lüftung
- Parkettböden in den Geschäftsräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Maschinell betriebene Hinterlüftung

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