

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



**Objektnummer: 70283**

**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:                   | 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



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH

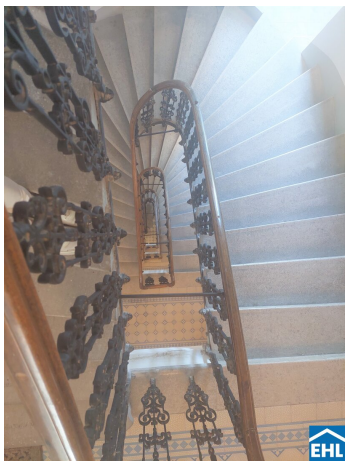








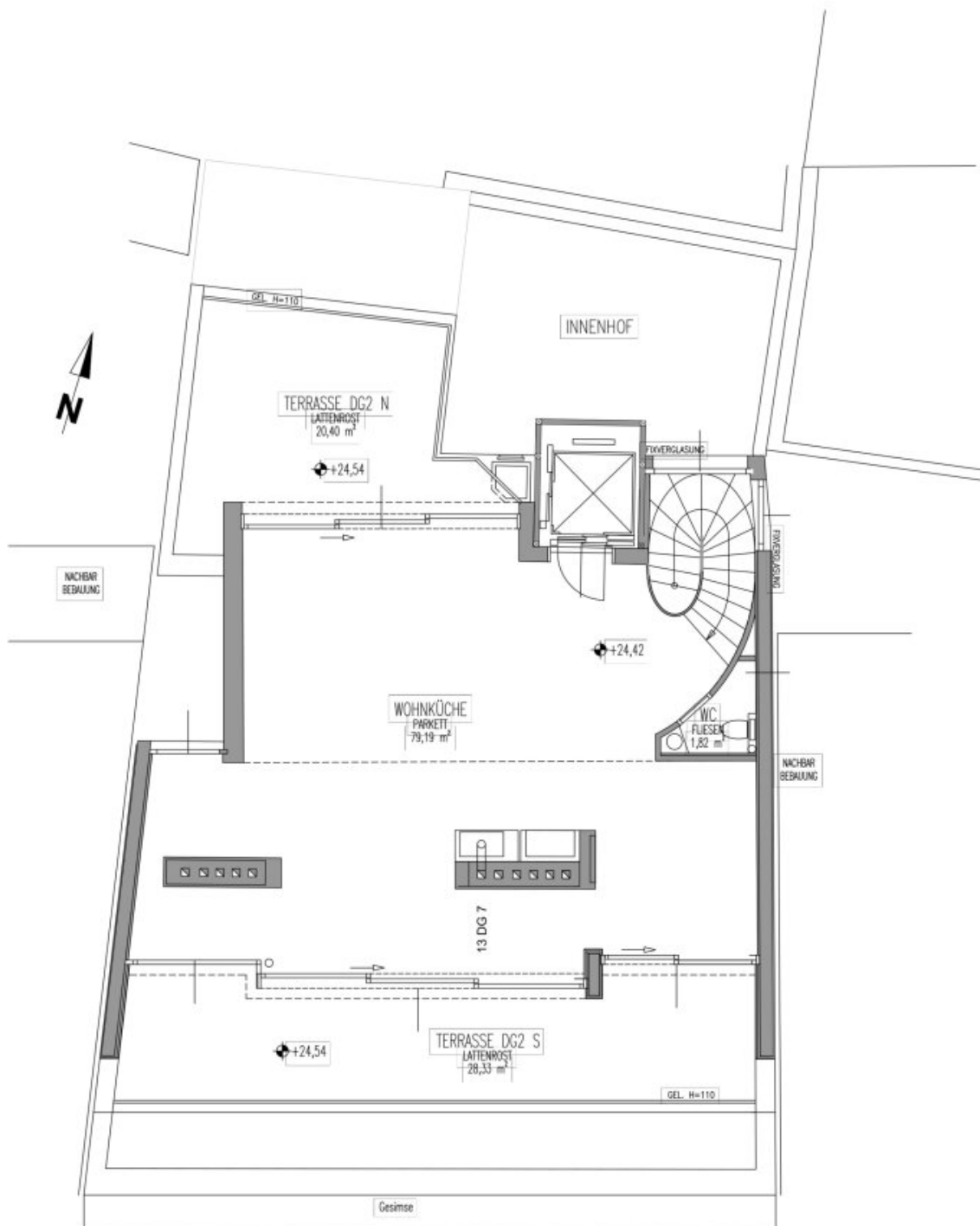






SCHELLEINGASSE  
**1. DACHGESCHOSS | TOP 7**





**SHELLEINGASSE**  
**2. DACHGESCHOSS | TOP 7**





## 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 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