

## 1040 Wien, Schelleingasse



WhatsApp Bild 2024-10-23 um 13.49.01\_06b24ad3

**Objektnummer: O2100163418**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien,Wieden
<b>Wohnfläche:</b>	66,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	66,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Nettokaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

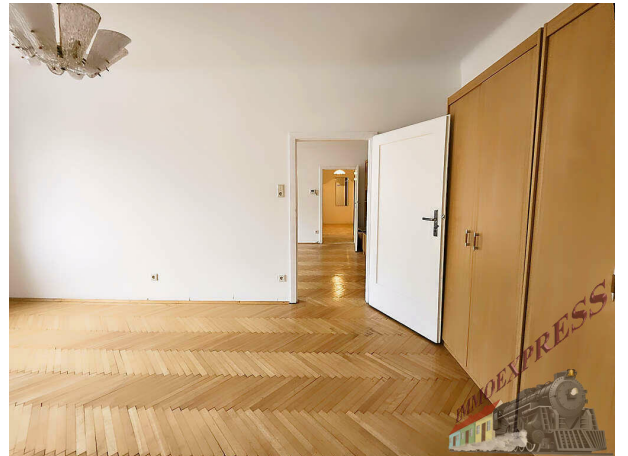
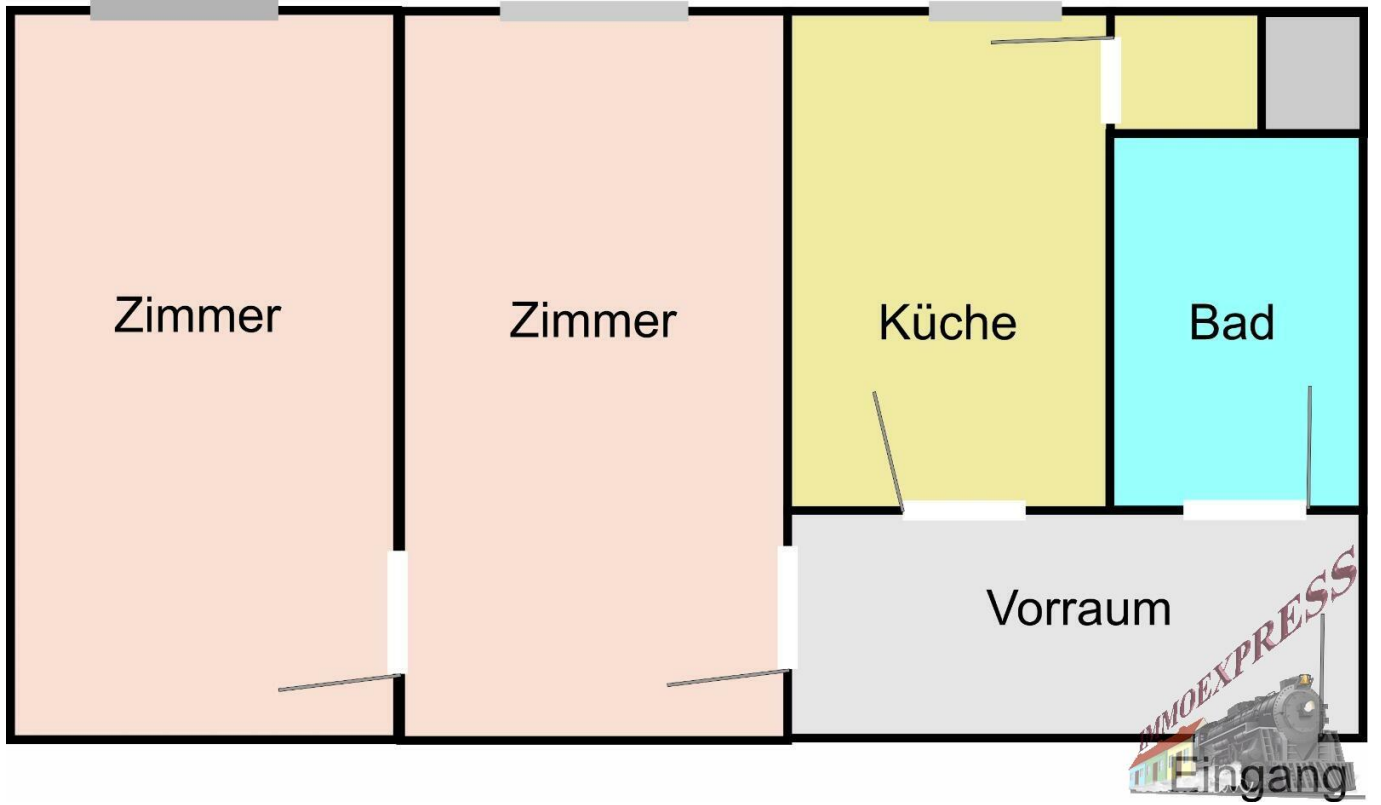


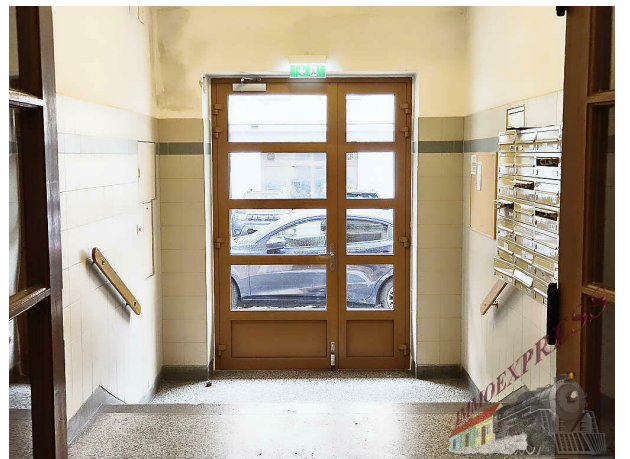
### Manuela Kebhart

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

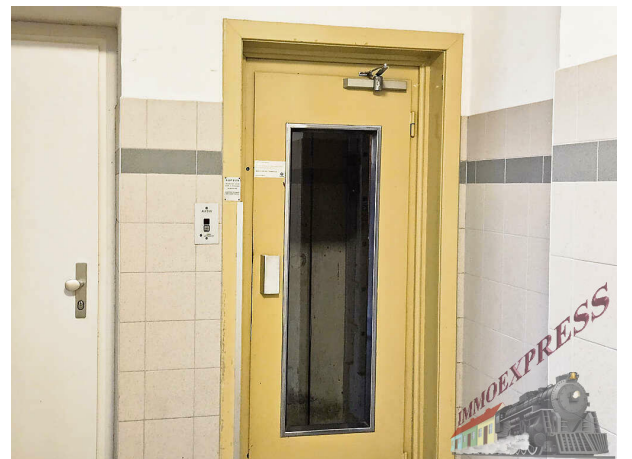
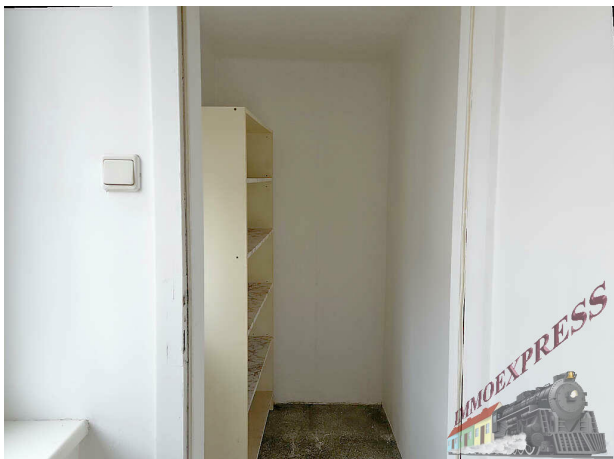
H +43 676 357 20 31  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

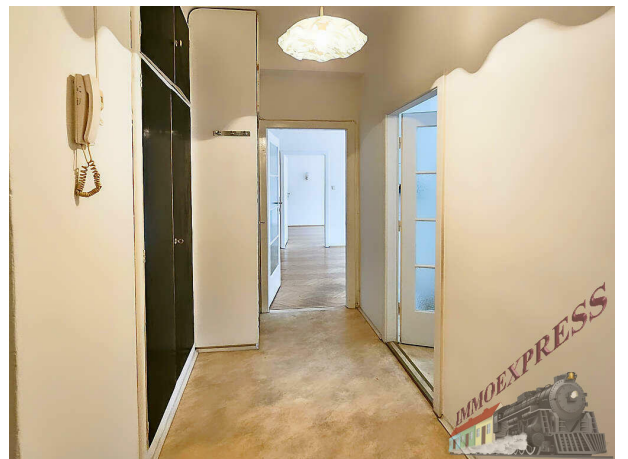
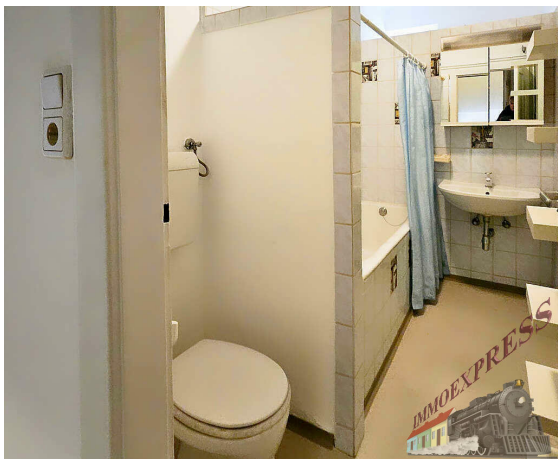


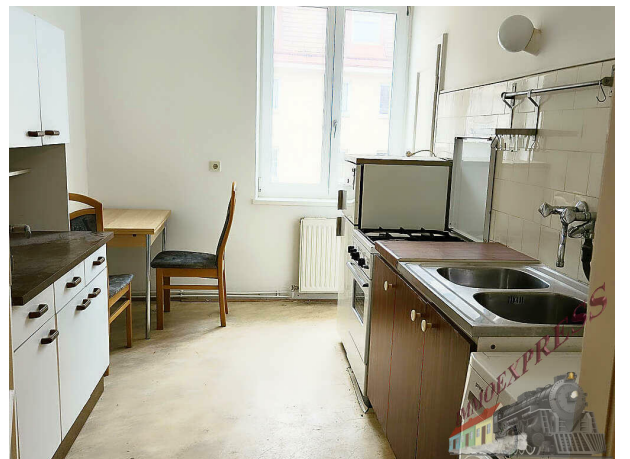












# Objektbeschreibung

## Helle 2-Zimmerwohnung in 1040 Wien, Schelleingasse

### Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung befindet sich im 5. Liftstock eines gepflegten Mehrfamilienhauses Baujahr 1951/52. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 66,4 m<sup>2</sup> bietet sie ein ideales Zuhause.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Bad mit WC
- Küche mit Abstellraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

### Lage:

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage im 4. Bezirk, die eine hervorragende Infrastruktur bietet. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die U1-Station am Südtiroler Platz. Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, wodurch sich der Alltag bequem gestalten lässt.

### Fazit:

Diese 2-Zimmerwohnung in der Schelleingasse ist eine perfekte Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit bester Anbindung und Infrastruktur suchen.

**Kaufpreis: € 329.000**

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis

Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis

Kaufvertrag Notar/Anwalt: ca. 2 % v. Kaufpreis

Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Kebhart Manuela

+ 43 676 357 20 31

m.kebhart@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.