



Verlängerung Gebühren- befreiung

Bis zu EUR 25.000,- sparen
- befristet bis 31.8.2026!

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Schelleingasse 44, A-1040 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Schelleingasse 44, A-1040 Wien

Altbaujuwelen mit Gestaltungsspielraum – zwei Wohnungen im Herzen von Wieden

Diese zwei hellen Altbauwohnungen befinden sich im 3. und 4. Stock eines klassischen Wiener Altbaus ohne Lift und bieten viel Raum zur Entfaltung – ideal als gemütliches Zuhause mit Charakter. Klassische Elemente wie hohe Decken und typische Altbaudetails verleihen den Wohnungen besonderen Charme, während die großzügige Raumaufteilung ein offenes und wohnliches Ambiente schafft.

Große Fensterflächen und viel Tageslicht sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Der gut geschnittene Grundriss eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Einzelpersonen, die großzügig wohnen möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und einem Gespür für Gestaltung lässt sich hier ein wahres Schmuckstück schaffen.

Die Wohnungen können sowohl saniert als auch unsaniert erworben werden.

Top 11: Wohnfläche 103,92 m², 4 Zimmer, Preis saniert EUR 750.000,--

Top 11: Wohnfläche 103,92 m², 4 Zimmer, Preis unsaniert EUR 539.000,--

Top 13: Wohnfläche 93,34 m², 4 Zimmer, Preis saniert EUR 679.000,--

Top 13: Wohnfläche 93,34 m², 4 Zimmer, Preis unsaniert EUR 485.000,--

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, Wieden – nur wenige Gehminuten vom beliebten Hauptbahnhof sowie dem Schloss Belvedere entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinischer Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich U-Bahn-, Straßenbahn- und Busstationen, die eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen garantieren. Auch Grünflächen wie der Schweizer Garten oder der Botanische Garten der Universität Wien sind fußläufig erreichbar und laden zur Erholung ein. Die zentrale Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. anfällt.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei PHH Rechtsanwälte:innen GmbH, Julius-Raab-Platz 4, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt. sowie Barauslagen.

Bis zu EUR 25.000,- sparen - befristet bis 31.8.2026!

Für diese Wohnung übernimmt der Verkäufer die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr!
Jetzt kaufen und profitieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 21.12.2032

HWB:  189 kWh/m²a

fGEE:  2,42

Fotos

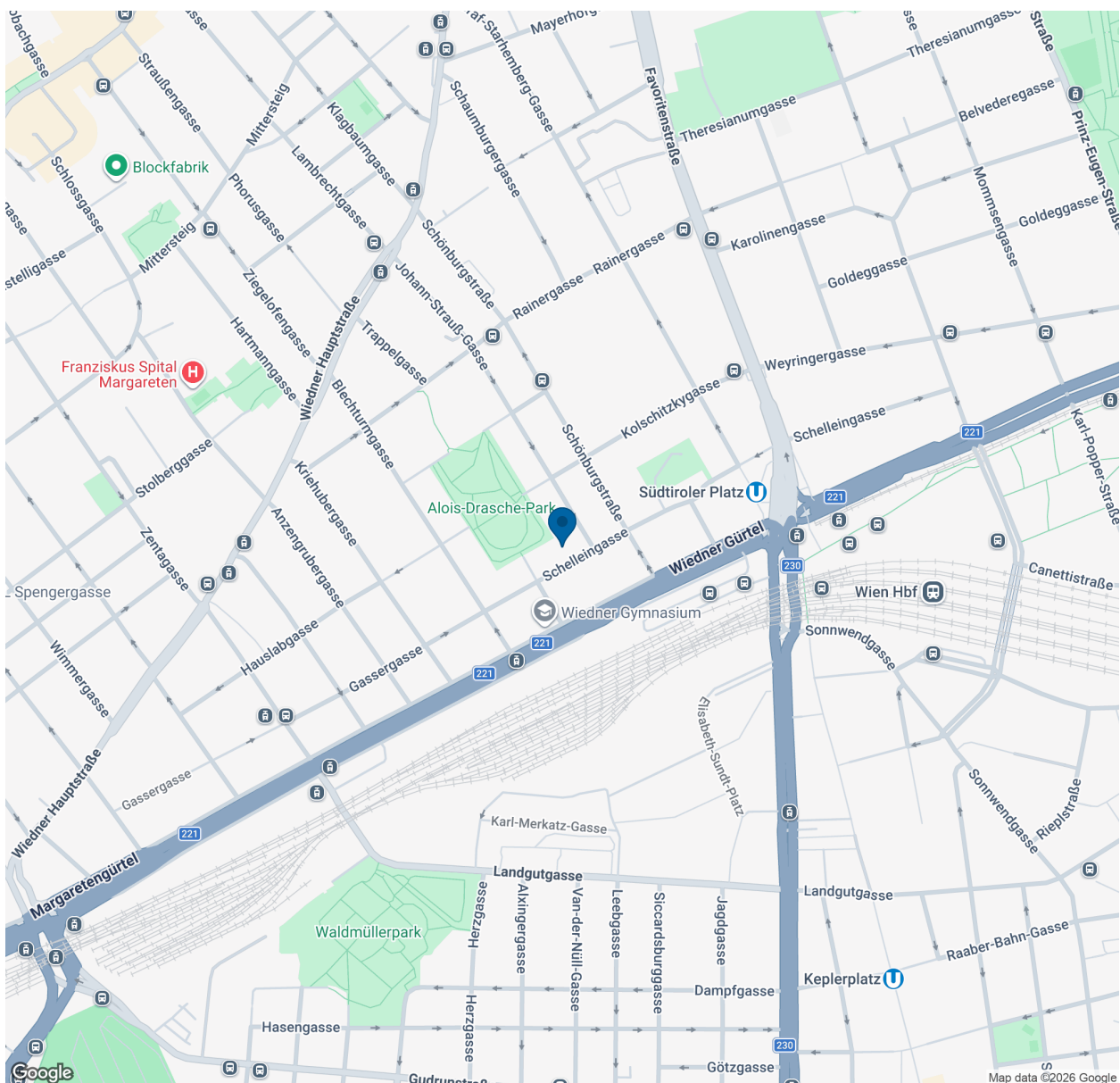




Lageplan

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk, Wieden – nur wenige Gehminuten vom beliebten Hauptbahnhof sowie dem Schloss Belvedere entfernt. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinischer Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich U-Bahn-, Straßenbahn- und Busstationen, die eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen garantieren. Auch Grünflächen wie der Schweizer Garten oder der Botanische Garten der Universität Wien sind fußläufig erreichbar und laden zur Erholung ein. Die zentrale Lage kombiniert urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohn- und Lebensqualität.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

