

Rohdachboden mit Ausbaustudie in beliebter Wohnlage beim Alois-Drasche-Park



Objektnummer: 21235

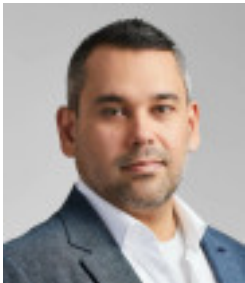
Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schelleingasse 44
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	245,72 m²
Nutzfläche:	309,13 m²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

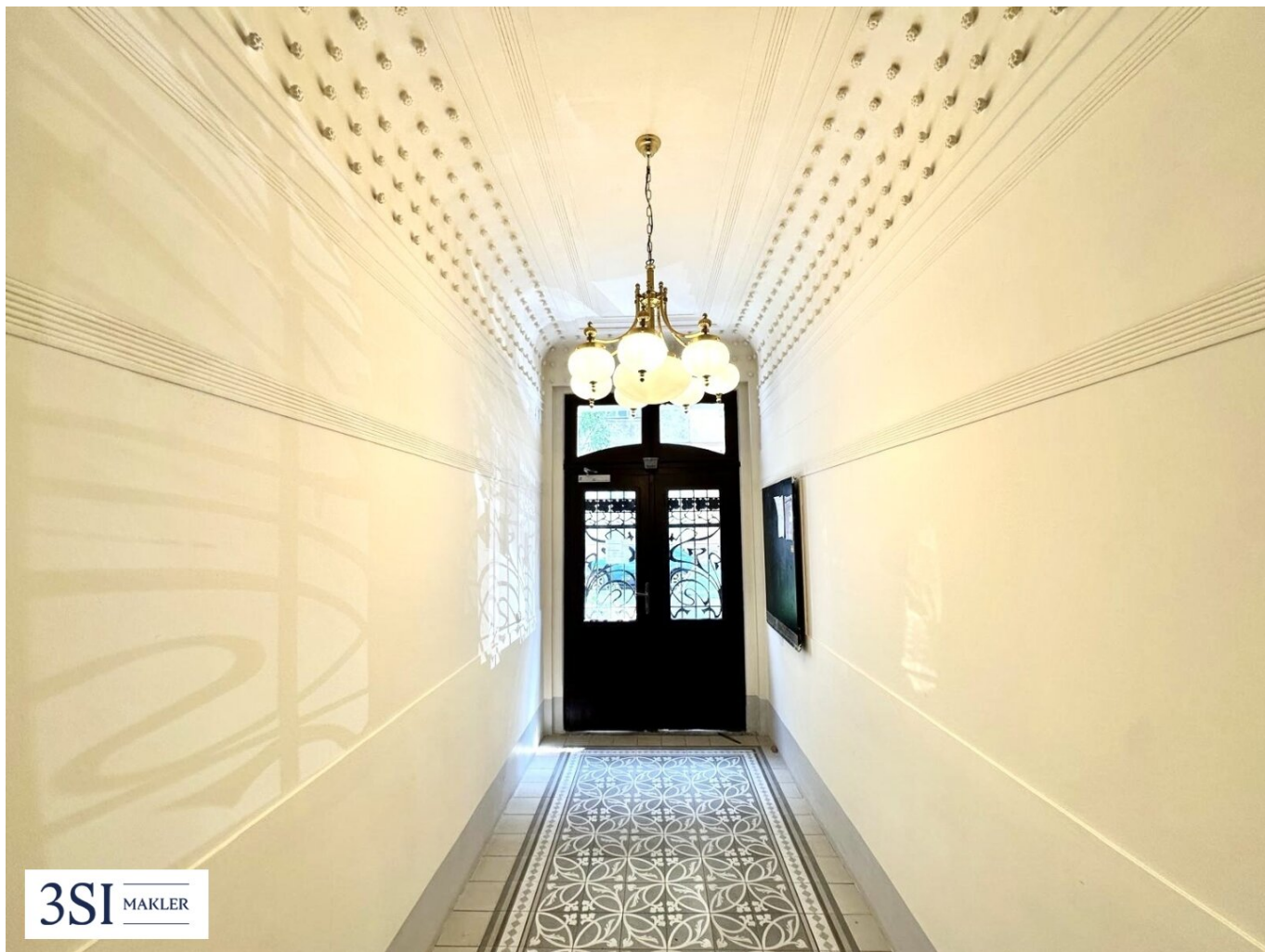


Ing. Francis Broinger

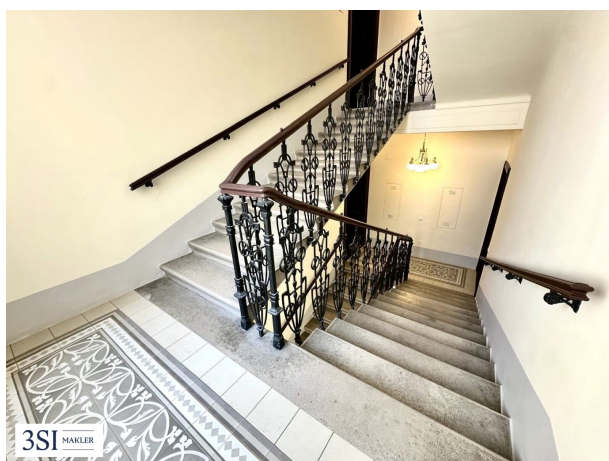
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662
F +43 1 607 55 80

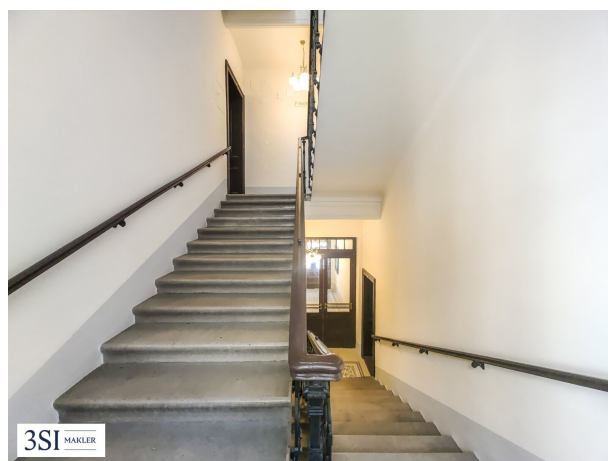
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Die Adresse Schelleingasse 44 befindet sich in Wieden, einem der beliebtesten innerstädtischen Bezirke Wiens. Die Lage verbindet Urbanität mit hochwertiger Infrastruktur: in wenigen Gehminuten erreicht man den Hauptbahnhof, das Schloss Belvedere sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Der Standort überzeugt mit sehr guter Verkehrsanbindung, Nähe zu Grünflächen und einem etablierten Stadtteilcharme.

Highlights

- Rohdachboden mit Ausbaustudie für 2-3 Wohneinheiten mit ca. 245 m² Wohnfläche zzgl. ca. 63 m² Freiflächen
- zentrale Lage mit dem Charakter eines traditionellen Altbau-Grätzls, vielen historischen Gebäuden, kulturellen Angeboten und einem dichten Versorgungsnetz (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister)
- großartige öffentliche Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Hauptbahnhof und der Wiedner Hauptstraße
- großartige Nahversorgung und Infrastruktur
 - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und Banken in der Nähe
 - Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung
- Kulturelles und urbanes Umfeld - zahlreiche Cafés, Restaurants und Lokale in Gehweite, lebendige Straßen und gutes Angebot an Freizeitmöglichkeiten
- Nähe zu Grünflächen wie dem Alois-Drasche-Park und dem Belvedere / Schweizer Garten / Botanischer Garten

Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Mittelzinshaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 289 m²

Kennzahlen

- 2 Dachgeschosswohnungen (alternativ 3 Einheiten) 245,72 m² Wohnfläche zzgl. 63,41 m² Freiflächen
 - Top D1 - 133,96 m² WFL zzgl. Balkone und Terrassen
 - Top D2 - 111,76 m² WFL zzgl. Balkon und Terrasse
- Kaufpreis EUR 490.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <125m

Klinik <625m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <175m

Universität <550m

Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <550m

Sonstige

Geldautomat <375m

Bank <425m

Post <525m

Polizei <650m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap