



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222058

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1100000€

Straße: Scheidlstraße

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

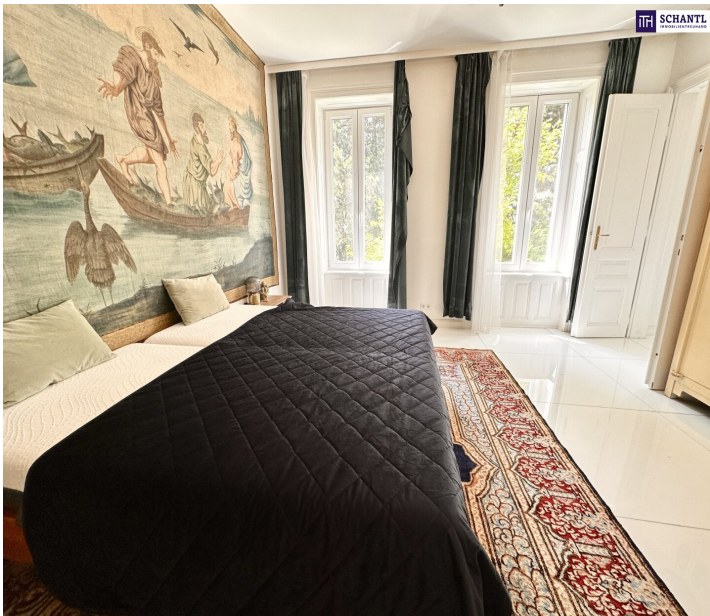
Tel: +43 670 5070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 132.97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 132.97m<sup>2</sup>

## Bel Etage mit Wintergarten & 2 Eingängen? nur 3 Wohnungen im Haus | Repräsentatives Wohnen auf 133 m<sup>2</sup>



Bel Etage mit Wintergarten & 2 Eingängen? nur 3 Wohnungen im Haus | Repräsentatives Wohnen auf 133 m<sup>2</sup>

Exklusives Wohnen auf höchstem Niveau ? eine von nur drei Etagenwohnungen

## Highlights auf einen Blick

Nur 3 exklusive Wohnungen im gesamten Haus ? eine pro Etage  
Repräsentatives Entree, prachtvolles Stiegenhaus sowie modern verglaster Lift mit Blick ins Grüne  
Ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche in klassischer Bel Etage  
Repräsentative Altbauwohnung mit herrschaftlichem Charakter  
4 Zimmer, 2 Bäder + Schrankraum + separate Küche + Wintergarten  
Stilvoller, verglaster Wintergarten als besonderes Highlight  
Stuckdecken, Fußbodenheizung & hochwertiges Echtholzparkett  
Großzügige Raumwirkung mit klassischer Altbau-Eleganz  
Zwei separat zugängliche Eingangsbereiche  
Ideal für Wohnen & Arbeiten oder flexible Nutzung  
Möglichkeit zur Teilung in zwei unabhängige Einheiten  
Ein Zuhause für höchste Ansprüche an Stil, Raum und Wohnqualität  
Ruhige Grünlage bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur  
Absolute Rarität in einer stilvollen Gründerzeitvilla

In einer stilvollen Gründerzeitvilla mit nur drei exklusiven Wohneinheiten ? eine pro Etage ? präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnung im 1. Obergeschoss als klassische Bel Etage mit eindrucksvollem Altbaucharme und repräsentativer Wohnqualität.

Auf rund 133 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Eleganz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise miteinander verbindet. Diese Etage verkörpert den klassischen Wiener Altbau in seiner schönsten Form ? mit stilvollen Proportionen, herrschaftlicher Atmosphäre und fein ausgewählten Details.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charakter spürbar: kunstvolle Stuckdecken, elegante Kristalluster und hochwertiges Echtholzparkett verleihen den Räumen eine zeitlose, repräsentative Ausstrahlung. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, zwei Badezimmer, einen Schrankraum sowie eine separate Küche und bietet damit viel Platz für anspruchsvolles Wohnen auf hohem Niveau.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist der verglaste Wintergarten, der dem Wohnkonzept eine zusätzliche Dimension verleiht und sich ideal als stilvoller Rückzugsort, Lesezimmer oder inspirierender Arbeitsbereich eignet.

Besonders hervorzuheben sind die zwei gegenüberliegenden, separat zugänglichen Eingangsbereiche, die dieser Wohnung eine außergewöhnliche Flexibilität verleihen. Dadurch eignet sich die Wohnung nicht nur als elegante Familienresidenz, sondern auch hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten ? etwa mit repräsentativem Bürotrakt, Atelier oder separatem Gästebereich. Auch eine mögliche Teilung in zwei unabhängige Einheiten eröffnet zusätzliche Perspektiven.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause ? sie ist ein Ort für Menschen, die Wert auf Stil, Großzügigkeit und außergewöhnliche Wohnqualität legen.

Eine seltene Gelegenheit: Nur drei Wohnungen im Haus ? und eine davon kann Ihre sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Kaufpreis: ?1.100.000

Bezug: sofort verfügbar

#### Weitere Informationen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 &lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.750m Kinder  
&lt;Schulen Schule &lt;250m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.250m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;750m Polizei &lt;750m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;1.250m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;250m Autobahnanschluss  
&lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 132.97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 132.97m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 78.37m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1100000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 670 5070265

E-Mail: [hanna.herzenstein@schantl-ith.at](mailto:hanna.herzenstein@schantl-ith.at)