

## Erstbezug in 1180 Wien: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten!



Objektnummer: 85879

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Schöffelgasse                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 63,11 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Garten:                       | 107,40 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | C 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,58                           |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 157,78 €                         |
| USt.:                         | 15,78 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-422  
H +43 664 88160139

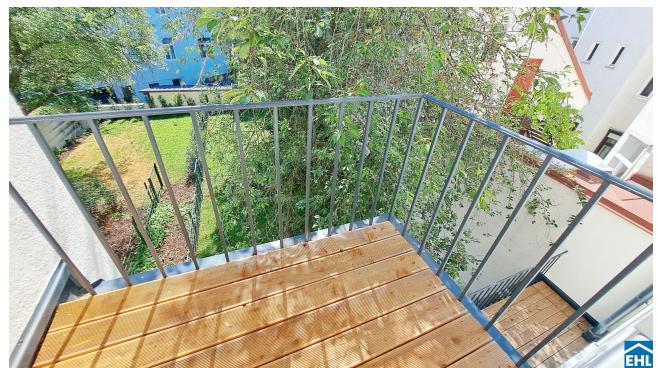
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

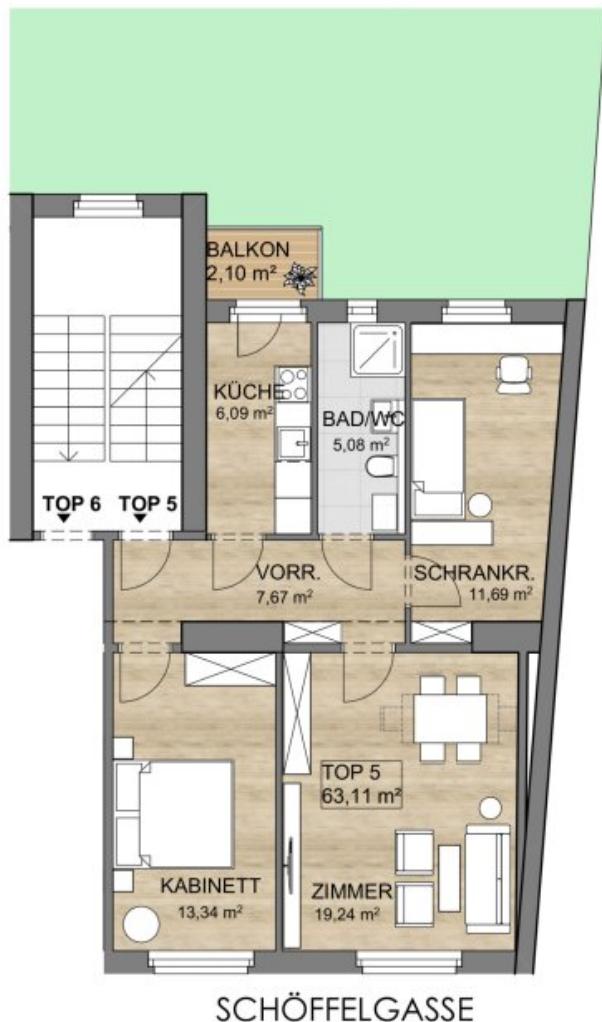






# EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62



2. STOCK

HOF

SCHÖFFELGASSE  
LAGEPLAN 1/50



TOP 5

| TOP 5                         | 2. STOCK                            |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| WNFL<br>63,11 m <sup>2</sup>  | ZIMMER<br>19,24 m <sup>2</sup>      |
| BALKON<br>2,10 m <sup>2</sup> | KABINETT<br>13,34 m <sup>2</sup>    |
|                               | SCHRANKRAUM<br>11,69 m <sup>2</sup> |
|                               | VORR.<br>7,67 m <sup>2</sup>        |
|                               | BAD/WC<br>5,08 m <sup>2</sup>       |
|                               | KÜCHE<br>6,09 m <sup>2</sup>        |
|                               | BALKON<br>2,10 m <sup>2</sup>       |

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Schöffelgasse 62, 1180 Wien

Verfügbarkeitsliste Eigennutzer

| Objekt-<br>nummer | Top-Nr. | Geschoß  | Zimmer | Ausrichtung | Wohn-<br>Fläche m <sup>2</sup> | Gewichtete<br>Fläche m <sup>2</sup> | Balkon | Terrasse | Garten | Preis/m <sup>2</sup> | Kaufpreis<br>Eigennutzer |
|-------------------|---------|----------|--------|-------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------|----------|--------|----------------------|--------------------------|
| 85877             | 3       | 1. Etage | 3      | OW          | 63,11                          | 66,97                               |        | 7,72     |        | € 7.018,07           | € 470.000,00             |
| 85878             | 4       | 1. Etage | 3      | OW          | 69,47                          | 73,02                               |        | 7,09     |        | € 7.053,35           | € 515.000,00             |
| 85879             | 5       | 2. Etage | 3      | OW          | 63,11                          | 74,90                               | 2,10   |          | 107,40 | € 6.662,22           | € 499.000,00             |
| 85880             | 6       | 2. Etage | 3      | OW          | 69,47                          | 80,86                               | 2,10   |          | 103,45 | € 6.801,46           | € 550.000,00             |
| 85881             | 8       | 3. Etage | 3      | OW          | 69,47                          | 70,52                               | 2,10   |          |        | € 7.870,11           | € 555.000,00             |

Irrtum und Fehler vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



## Ihre EHL Planmappe

Schöffelgasse 62, 1180 Wien

Wir leben  
Immobilien.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 3



## EIGENTUMSWOHNUNG



3 ZIMMER 63,11 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 470.000,-



Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 4



EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62



z

TOP 4

1. STOCK

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| WFNL<br>69,47 m <sup>2</sup>    | ZIMMER<br>20.19 m <sup>2</sup>      |
| TERRASSE<br>7.09 m <sup>2</sup> | KABINETT<br>18.03 m <sup>2</sup>    |
|                                 | SCHRANKRAUM<br>12.34 m <sup>2</sup> |
|                                 | VORR.<br>7.70 m <sup>2</sup>        |
|                                 | BAD/WC<br>5.08 m <sup>2</sup>       |
|                                 | KÜCHE<br>6.13 m <sup>2</sup>        |
|                                 | TERRASSE<br>7.09 m <sup>2</sup>     |



LAGEPLAN 1/500

3 ZIMMER 69,47 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 515.000,-



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 5



3 ZIMMER 63,11 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 499.000,-



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 6



EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62



z

TOP 6

WNFL  
69,47 m<sup>2</sup>  
BALKON  
2,10 m<sup>2</sup>

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| ZIMMER      | 20,19 m <sup>2</sup> |
| KABINETT    | 18,03 m <sup>2</sup> |
| SCHRANKRAUM | 12,34 m <sup>2</sup> |
| VORR.       | 7,70 m <sup>2</sup>  |
| BAD/WC      | 5,08 m <sup>2</sup>  |
| KÜCHE       | 6,13 m <sup>2</sup>  |
| BALKON      | 2,10 m <sup>2</sup>  |

DIE IN PLAN EINGEZEICHNETEN MOBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, AENDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EBENBAUMODERN UNZEEGIET.

2. STOCK

2. STOCK



z

3 ZIMMER 69,47 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 550.000,-



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 8



EIGENTUMSWOHNUNG

18. SCHÖFFELGASSE 62

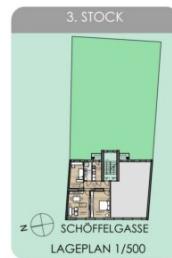


TOP 8

3. STOCK

WNFL  
69,47 m<sup>2</sup>  
BALKON  
2,10 m<sup>2</sup>

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| ZIMMER      | 20,19 m <sup>2</sup> |
| KABINETT    | 18,03 m <sup>2</sup> |
| SCHRANKRAUM | 12,34 m <sup>2</sup> |
| VORR.       | 7,70 m <sup>2</sup>  |
| BAD/WC      | 5,08 m <sup>2</sup>  |
| KÜCHE       | 6,13 m <sup>2</sup>  |
| BALKON      | 2,10 m <sup>2</sup>  |



3 ZIMMER 69,47 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 555.000,-



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

# ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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  
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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

Wir leben  
Immobilien.



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Erstbezug in 1180 Wien: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten!

Diese exquisite Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine erstklassige Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 63,11 m<sup>2</sup> und drei ruhigen Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder Familien, die urbanes Leben mit einem Hauch von Gemütlichkeit verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen eine einladende Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Besonders hervorzuheben ist der hofseitige Balkon, welcher nach Osten ausgerichtet ist, und der ruhige Garten im Innenhof der Liegenschaft. Hier können Sie entspannte Morgenstunden mit einem Kaffee genießen oder den Feierabend in der Sonne ausklingen lassen. Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen.

Die monatlichen Nebenkosten betragen:

- Betriebskosten: EUR 2,50 /m<sup>2</sup> zzgl. USt.
- Rücklage: EUR 0,40 /m<sup>2</sup>

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. Mit Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sowie einem Bahnhof, der schnell und einfach erreichbar ist, gelangen Sie mühelos in alle Ecken der Stadt.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer Vielzahl an Annehmlichkeiten in der Umgebung. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Universitäten und höhere Schulen befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders für Studenten und Familien attraktiv macht. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie alles für den täglichen Bedarf bequem erreichen können.

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN