

## **Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Hofterrasse!**



**Objektnummer: 85877**

**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
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,58
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	157,78 €
USt.:	15,78 €

## Ihr Ansprechpartner



### DI Birgita EHRENBACHER

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.

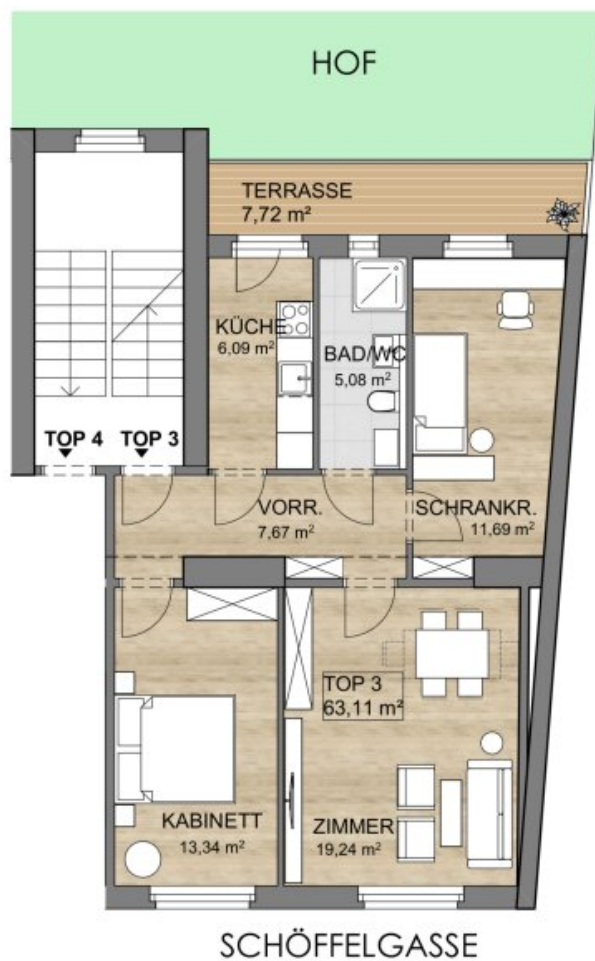






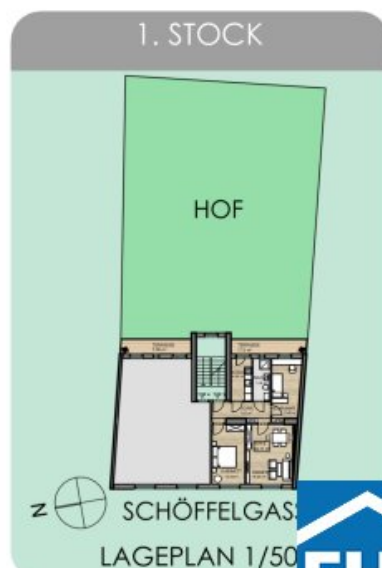
# EIGENTUMSWOHNUNG

18.,SCHÖFFELGASSE 62



## TOP 3 1. STOCK

WNFL	ZIMMER	19,24 m²
63,11 m²	KABINETT	13,34 m²
TERRASSE	SCHRANKRAUM	11,69 m²
7,72 m²	VORR.	7,67 m²
	BAD/WC	5,08 m²
	KÜCHE	6,09 m²
	TERRASSE	7,72 m²



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





## Schöffelgasse 62, 1180 Wien

Verfügbarkeitsliste Eigennutzer

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis 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





## 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

18., SCHÖFFELGASSE 62



3 ZIMMER 63,11 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 470.000,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 4



EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62



TOP 4	1. STOCK
WNFL 69,47 m²	ZIMMER 20,19 m²
TERRASSE 7,09 m²	KABINETT 18,03 m²
	SCHRANKRAUM 12,34 m²
	VORR. 7,70 m²
	BAD/WC 5,08 m²
	KÜCHE 6,13 m²
	TERRASSE 7,09 m²



3 ZIMMER 69,47 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 515.000,



Mitglied des  
immobilienring.at

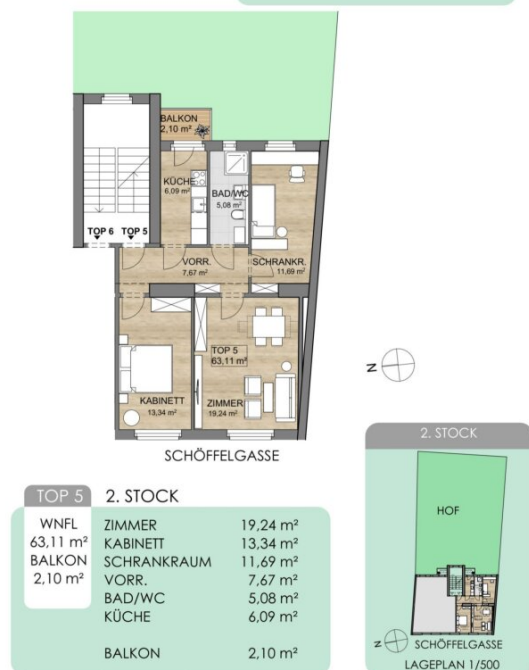
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 5



EIGENTUMSWOHNUNG  
18., SCHÖFFELGASSE 62



3 ZIMMER 63,11 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 499.000,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

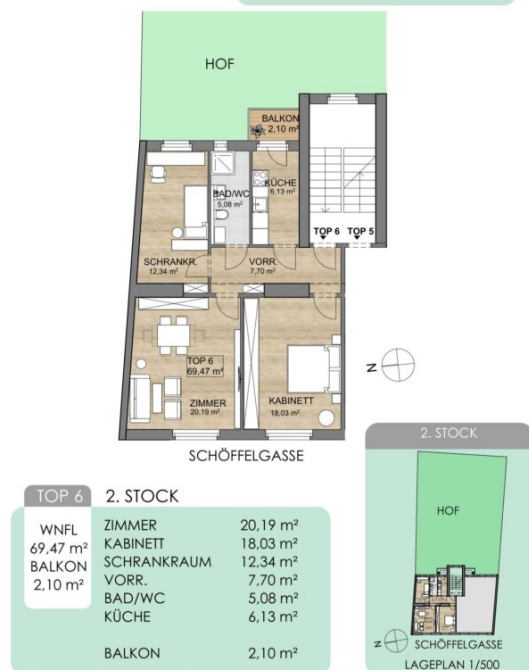
Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 6



EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62



3 ZIMMER 69,47 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 550.000,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 8



EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62



3 ZIMMER 69,47 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 555.000,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

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)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 18. Bezirks von Wien! Diese exquisite Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch modernen Wohnkomfort, der keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 63,11 m<sup>2</sup> verteilt auf drei ruhige Zimmer, ist diese Wohnung der optimale Rückzugsort für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein makellooses Wohnambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen können.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Ein Highlight ist die charmante Terrasse, die nach Osten ausgerichtet ist und Ihnen die Möglichkeit bietet, die Morgensonne in vollen Zügen zu genießen. Hier können Sie entspannende Stunden im Freien verbringen oder Ihre Gäste zu einem geselligen Frühstück einladen.

Die Fußbodenheizung sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Dusche sowie einem WC ausgestattet.

Die monatlichen Nebenkosten betragen:

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

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer unschlagbarer Vorteil. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder in andere Bezirke gelangen.

Doch nicht nur die Anbindung ist optimal – auch die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar Universitäten befinden sich in der Umgebung, was diese Lage besonders attraktiv für Familien und Studierende macht. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls fußläufig erreichbar, sodass Sie täglichen Bedarf ganz bequem abdecken 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



## **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.