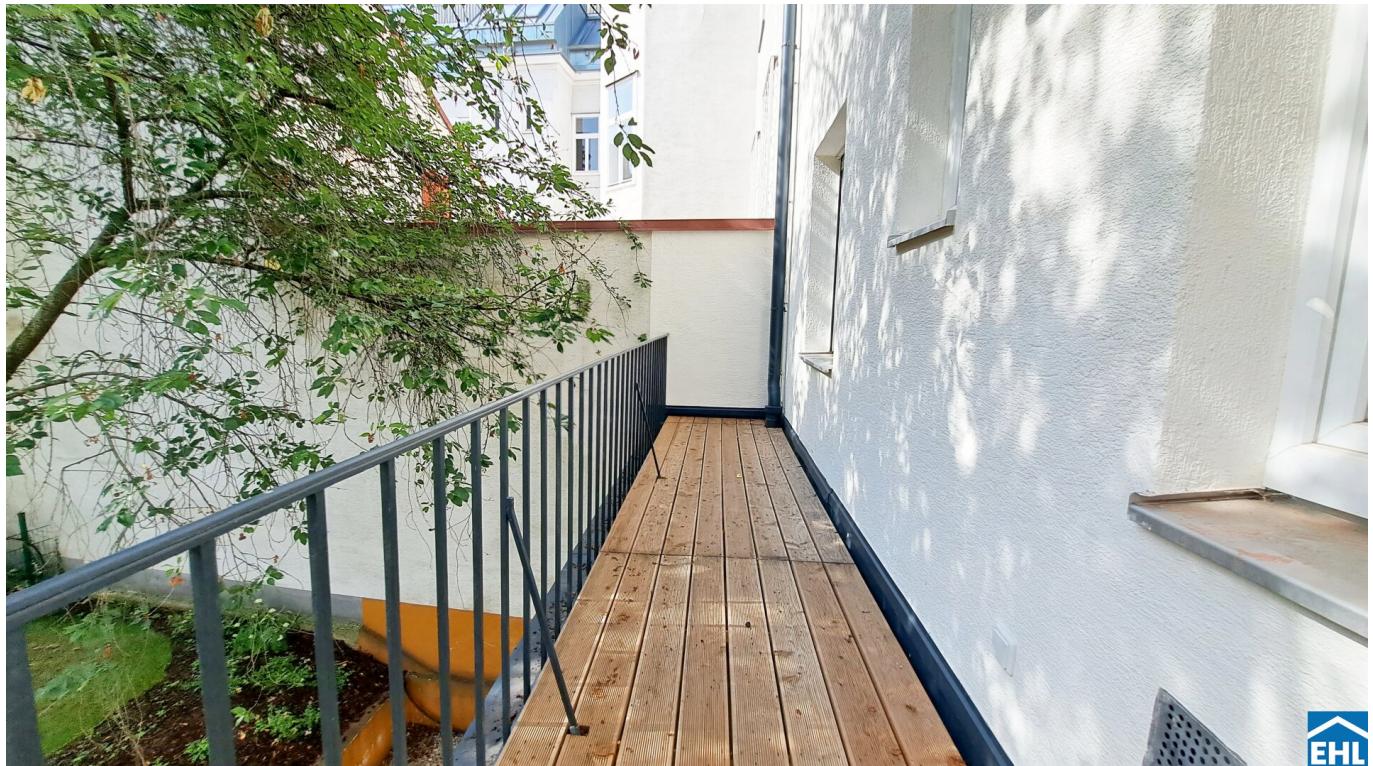


## Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Hofterrasse!



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:	C 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	470.000,00 €
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



EHL



EHL



EHL



# EIGENTUMSWOHNUNG

18., SCHÖFFELGASSE 62

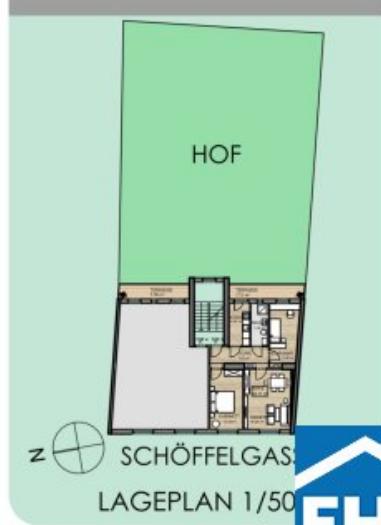


TOP 3

1. STOCK

WNFL	ZIMMER	19,24 m <sup>2</sup>
63,11 m <sup>2</sup>	KABINETT	13,34 m <sup>2</sup>
TERRASSE	SCHRANKRAUM	11,69 m <sup>2</sup>
7,72 m <sup>2</sup>	VORR.	7,67 m <sup>2</sup>
	BAD/WC	5,08 m <sup>2</sup>
	KÜCHE	6,09 m <sup>2</sup>
	TERRASSE	7,72 m <sup>2</sup>

1. STOCK



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- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m <sup>2</sup>	Gewichtete Fläche m <sup>2</sup>	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m <sup>2</sup>	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.



## 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



TOP 3

1. STOCK

WFNL	ZIMMER	19,24 m <sup>2</sup>
63,11 m <sup>2</sup>	KABINETT	13,34 m <sup>2</sup>
TERRASSE	SCHRANKRAUM	11,69 m <sup>2</sup>
7,72 m <sup>2</sup>	VORR.	7,67 m <sup>2</sup>
	BAD/WC	5,08 m <sup>2</sup>
	KÜCHE	6,09 m <sup>2</sup>
	TERRASSE	7,72 m <sup>2</sup>

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

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



1. STOCK

HOF



SCHÖFFELGASSE

LAGEPLAN 1/500

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

WFL 69,47 m <sup>2</sup>	ZIMMER 20,19 m <sup>2</sup>
TERRASSE 7,09 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>
TERRASSE 7,09 m <sup>2</sup>	

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



TOP 6

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

2. STOCK

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: € 550.000,-



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Schöffelgasse 62, 1180 Wien

TOP 8



EIGENTUMSWOHNUNG

18. SCHÖFFELGASSE 62



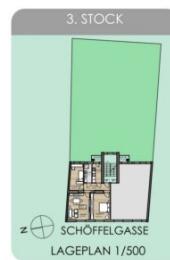
TOP 8

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>

DIE IN PLAN EINGEZEICHNETEN MOBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, AENDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMOBEL UNZIEGELIG.

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



3. STOCK

SCHÖFFELGASSE

LAGEPLAN 1/500

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)

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## 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 makelloses 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN