

**Charmanter Erstbezug nach Sanierung | 3 Zimmer +
separate Küche | Balkon in Hofruhelage**



Objektnummer: 1575/853

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,01 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	157,78 €
USt.:	15,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

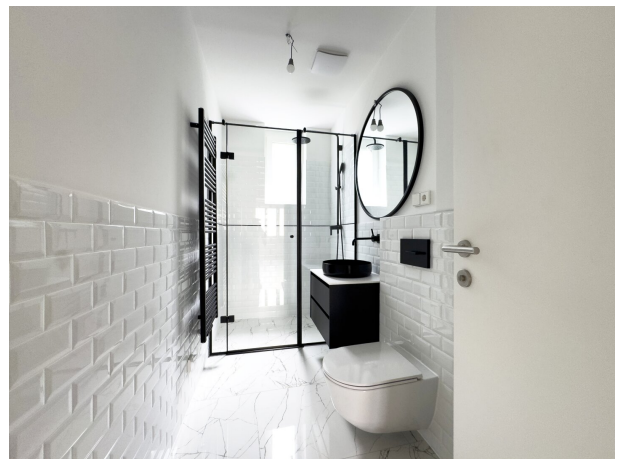
Ihr Ansprechpartner

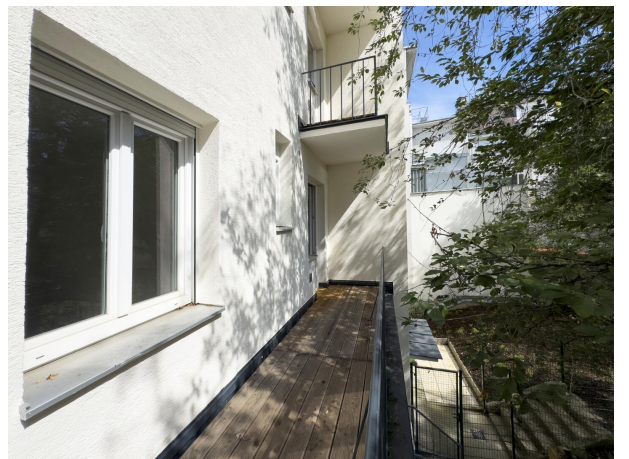


Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien



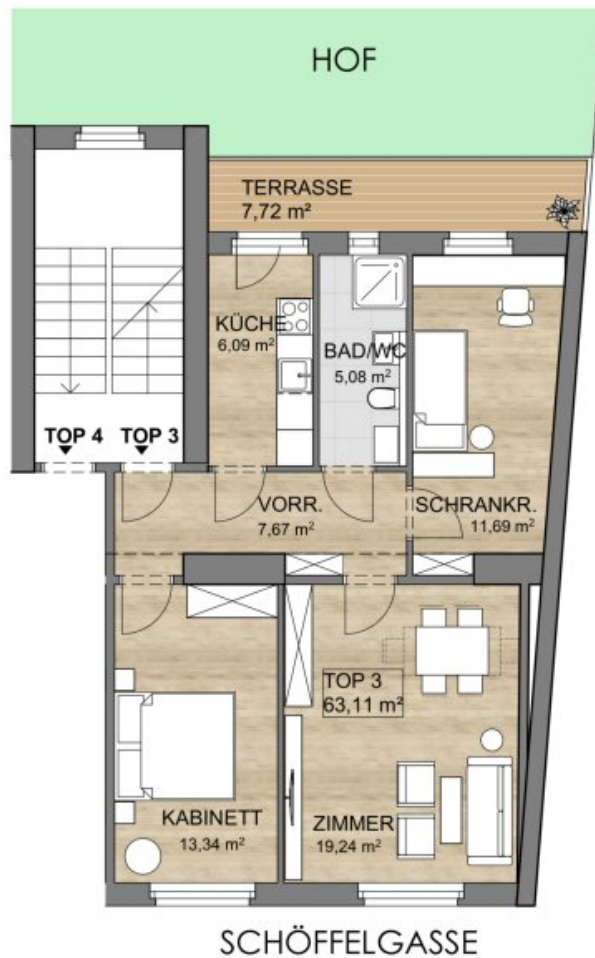






EIGENTUMSWOHNUNG

18.,SCHÖFFELGASSE 62

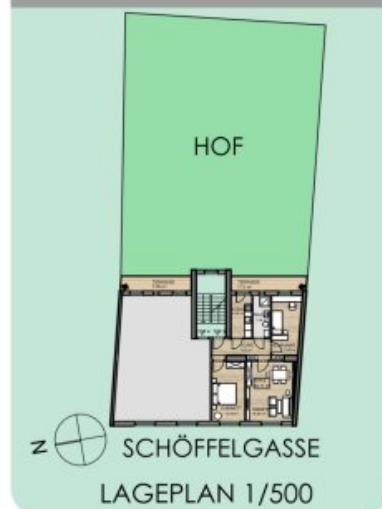


TOP 3

1. STOCK

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

1. STOCK



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

Objektbeschreibung

Ruhelage in der Schöffelgasse – hochwertig sanierte Altbauwohnungen mit Freiflächen

In einem stilvoll revitalisierten Altbau in begehrter Ruhelage der Schöffelgasse stehen **fünf exklusive Eigentumswohnungen** zum Verkauf. Das charmante Haus aus dem Jahr 1950 umfasst lediglich 10 Wohneinheiten und wurde im Zuge einer **umfassenden Sanierung 2024/2025 technisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht**.

Im Rahmen der Generalsanierung wurden sowohl die **Fassade** als auch **das Stiegenhaus** erneuert, ebenso wie **sämtliche Elektro- und Steigleitungen** – zukünftige Investitionen sind somit nicht zu erwarten. Die fünf verfügbaren **Wohnungen** wurden mit höchstem Anspruch an Qualität und Wohnkomfort **ausgestattet**.

Highlights der Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Naturstein-Feinsteinzeug in Küche und Sanitärbereichen
- Hochwertige Armaturen der Marke Dornbracht
- Neue Gasthermen in allen Einheiten
- Brandschutztüren
- Großzügige Freiflächen
- Eigene Kellerabteile zu jeder Wohnung
- Ruhige Lage mit exzellenter Anbindung

Ruhige Seitenstraße mit städtischem Komfort und grüner Umgebung

Die Schöffelgasse 62 liegt in einer ruhigen Seitenstraße zur beliebten **Gersthofer Straße** – einem der gefragtesten Wohnviertel im 18. Bezirk. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, eine **Postfiliale**, **Apotheken** sowie eine Vielzahl an **Ärzt:innen und Fachordinationen** befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der weitläufige **Türkenschanzpark** – eine der schönsten Grünanlagen Wiens. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Spielplatzbesuche oder einfach entspannen im Grünen – der Park ist das perfekte Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.

Auch **Studierende und Mitarbeiter:innen der BOKU** profitieren von der Lage: Die Universität für Bodenkultur ist in nur rund **10 Minuten mit dem Bus** erreichbar.

Optimale öffentliche Verkehrsanbindung:

- **S-Bahn S45** (Bahnhof Gersthof): direkte Verbindung Richtung **Hütteldorf** und **Handelskai**
- **Buslinie 10A**: Haltestelle direkt vor dem Haus
- **Straßenbahnlinien 40 und 42**: rasch in die Wiener Innenstadt – in ca. **20 Minuten zum 1. Bezirk**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap