

**SCHÖFFELGASSE, 44 m2 Neubau mit 7 m2 Balkon, 1
Zimmer, Wannenbad, Parketten, Grünruhelage, 2.
Liftstock, Gersthof**



Objektnummer: 2431

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöffelgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,09 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	652,61 €
Kaltmiete	772,73 €
Betriebskosten:	120,12 €
USt.:	77,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG













Objektbeschreibung

GERSTHOF! IN DER SCHÖFFELGASSE GELANGT DIESE 44,09 m² NEUBAUWOHNUNG MIT 7,22 m² BALKON ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, Einzelwohnraum mit Kochnische, ca. 7,22 m² Balkon, Badezimmer mit WC und Kellerabteil

Ausstattung:

- + ca. 7,22 m² Balkon**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Bad mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss**
- + Parketten, Fliesen in den Nassbereichen**
- + Telefonanschluss, Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Hauszentralheizung**
- + Kellerabteil**
- + Fahrradabstellraum im Haus**
- + HWB 65,22 kWh/m²a**

Lage

SCHÖFFELGASSE mit guter Infrastruktur des 18. Bezirks (Türkenschanzpark, Gersthofer Straße, Max-Emanuel-Straße, Hasenauerstraße, Alseggerstraße, Höhnegasse, Bastiengasse) sowie

Verkehrsanbindungen wie die S-Bahn Station Gersthof und die Linien 9, 40, 41, 10A + N41 sind in unmittelbarer Nähe

Sonstiges

Gesamtmiete: € 850,00 inkl. Betriebskosten, 10 % MwSt.

Heizung und Strom wird separat zur Vorschreibung gebracht!

Kaution: € 2.550,00 per Überweisung;

auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Bezug ab 01.07.2026 möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Anbindung öffentlicher Verkehr

die S-Bahn Station Gersthof und die Linien 9, 40, 41, 10A + N41 sind in unmittelbarer Nähe

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap