

## **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:                    | 490.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### DI Birgita EHRENBARGER

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 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

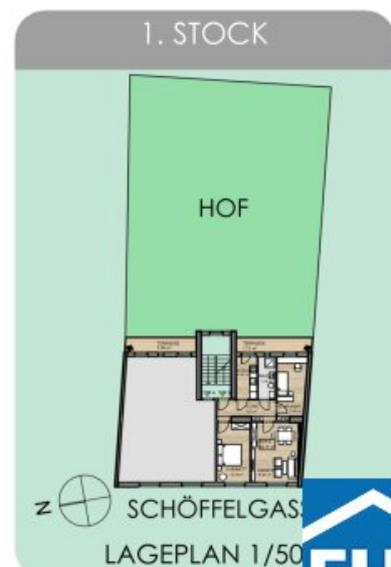
18.,SCHÖFFELGASSE 62



TOP 3

1. STOCK

|                      |             |                      |
|----------------------|-------------|----------------------|
| WNFL                 | ZIMMER      | 19,24 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 IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



## 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