

**--PROVISIONSFREI-- Hochwertiger Erstbezug nach  
Sanierung mit Freiflächen im Herzen des 18. Bezirks**



Gebäudeansicht/Außenansicht

**Objektnummer: 6819/340**

**Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöffelgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	555.000,00 €
Betriebskosten:	173,68 €
USt.:	17,37 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Kolitsch**

KRATZER Immobilien OG



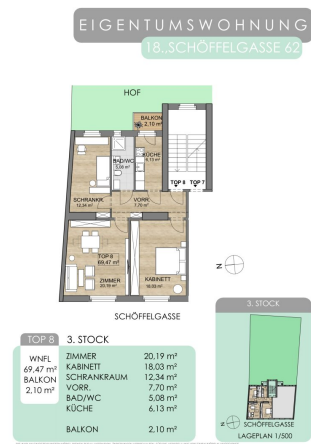












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 18. Bezirk in Wien – einem Ort, der nicht nur durch seine zentrale Lage besticht, sondern auch durch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Diese attraktive Immobilie ist der perfekte Ort für all jene, die urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Lebensqualität kombinieren möchten.

Die moderne und stilvolle Wohnung liegt in begehrter Gersthofer Traumlage, mit allen Vorzügen des urbanen Lebens, und gleichzeitig nahe des wundervoll grünen Türkenschanzparkes. Die frisch sanierte und schöne 3-Zimmer Wohnung besticht neben der grandiosen Lage durch die durchdachte Raumaufteilung mit guten Lichtverhältnissen und schafft durch hochwertige Materialauswahl viel Wohnkomfort. Der Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während die Steinböden in den Nassbereichen für Funktionalität und Pflegeleichtigkeit sorgen. Durch die Fußbodenheizung genießt man auch in den kälteren Monaten ein behagliches Wohnklima. Für hohe Konvenienz sorgen außerdem ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC. Mit einer Fläche von 69,47 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder als Investition in die Zukunft geeignet.

Ein besonderes Highlight ist der kleine, aber feine Balkon, der nach Osten ausgerichtet ist und nicht nur einen schönen Stadtblick, sondern auch einen erholsamen Blick ins Grüne bietet.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Städte Europas. Diese Terrassenwohnung wartet darauf, Ihnen ein neues Zuhause zu bieten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

### Fakten | Highlights | Ausstattung

- **PROVISIONSFREI für den Käufer**
- Erstbezug nach Sanierung
- Erneuerung der Steigleitung und Elektroanlagen nach neuesten Standards 2024/2025
- Sanierung Fassade & Stiegenhaus 2024/2025
- Neue Therme
- 3 Zimmer
- Ostseitig ausgerichteter Balkon mit Blick ins Grüne
- Möbliertes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und WC
- Hochwertige Materialauswahl, Armaturen der Marke Dornbracht
- Hochwertige Parkettböden und Natursteinfliesen
- Fußbodenheizung
- Innenliegender Sonnenschutz
- Brandschutztüre



- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Zentrale Lage
- Grandiose Verkehrsanbindung und Infrastruktur

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.

### **Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

### **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