Modernes Leben in Atzgersdorf nahe S-Bahn im FLAIR in the City!

Scherbangasse 3 | 1230 Wien

team neunzehn

T19-RE Real Estate GmbH & Co KG

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

DAS PROJEKT

HIGHLIGHTS

- Lage nahe S-Bahn und Ortskern mit Restaurants, Geschäften und vielem mehr
- Ruhiges, Resort-artiges Neubau-Viertel
- Viele Wohnungen mit Parkblick
- Hochwertige Ausstattung (Fußbodenheizung, Sonnenschutz, 3-fach-Isolierverglasung und vieles mehr)
- Einbauküche mit Geräten inkludiert
- Keller, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Garage und gemeinschaftliche Dachterrasse

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

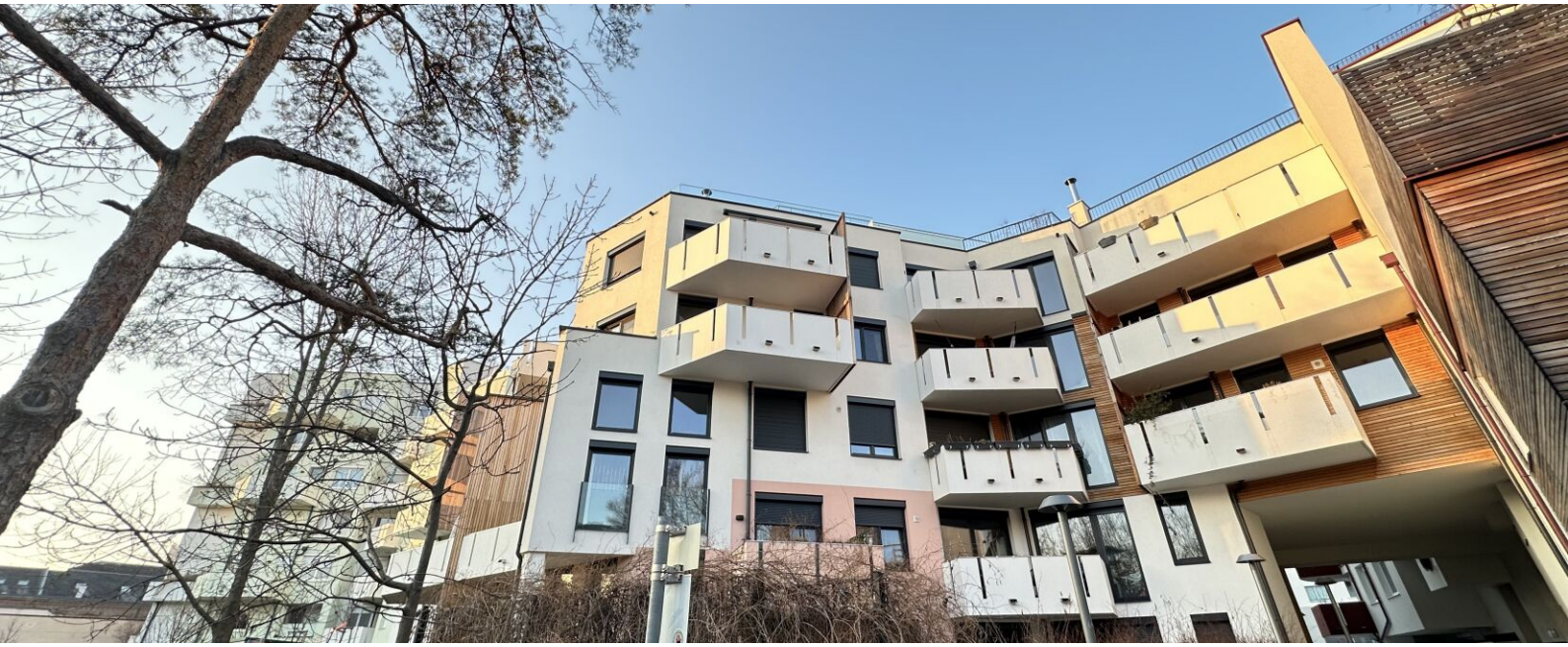
DAS PROJEKT

KEY FACTS

Adresse:	1230 Wien, Scherbangasse 3
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	3 von 8 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.08.2025, 01.09.2025, 01.10.2025
Befristung:	10 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



DAS PROJEKT

AUSSTATTUNG

- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Fußbodenheizung über umweltfreundliche Fernwärme**
- **Außenliegender Sonnenschutz & 3-fach-Isolierverglasung**
- **Moderne Sanitärausstattung mit Badewanne oder Dusche**
- **Voll ausgestattete Einbauküche** mit Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Kochfeld

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 27.37 kWh/m²a
- Klasse B

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	375 m
Klinik	700 m
Krankenhaus	1.475 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	100 m
Universität	4.400 m
Höhere Schule	4.450 m

Nahversorgung

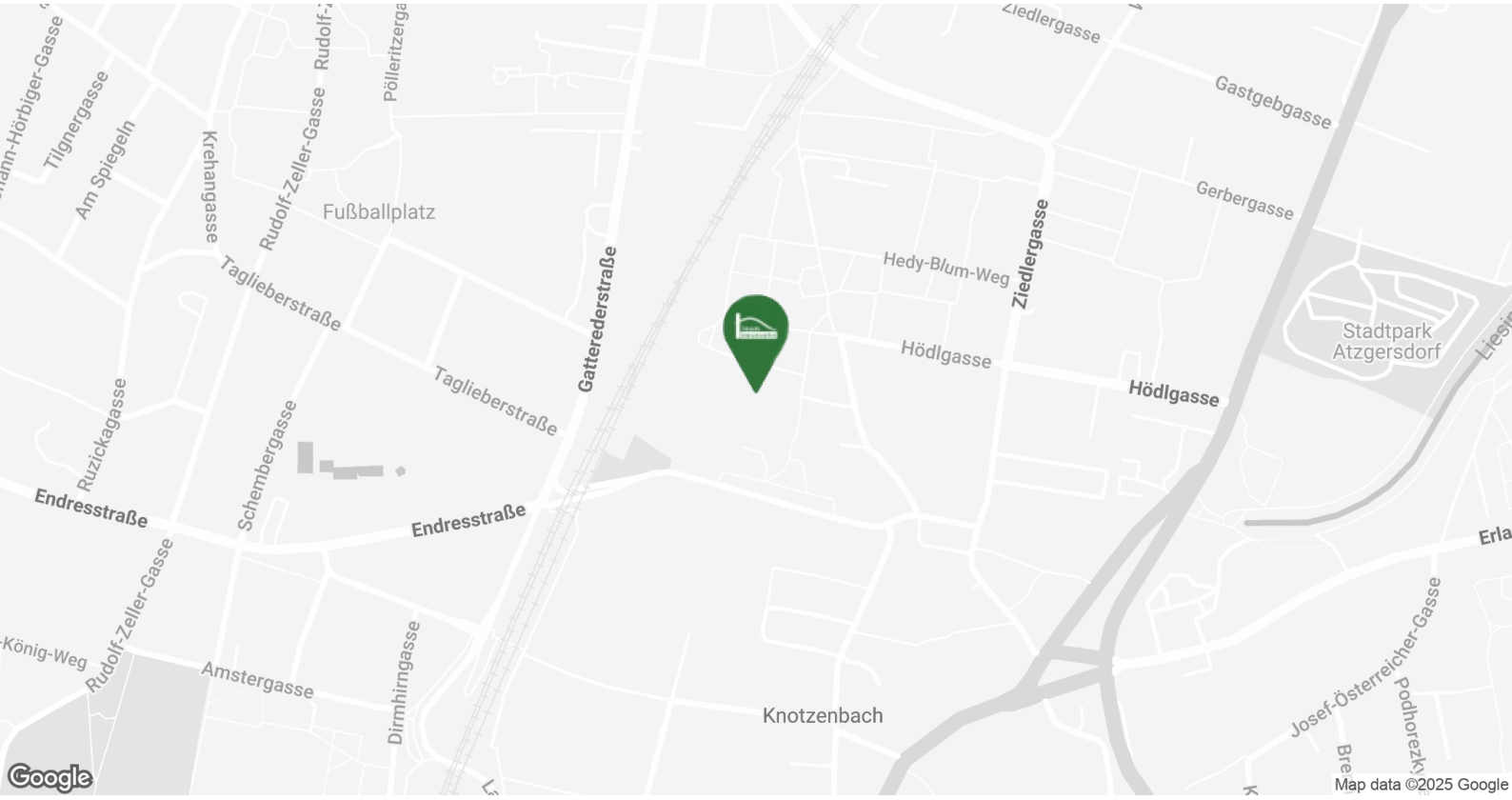
Supermarkt	225 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	1.650 m

Sonstige

Geldautomat	400 m
Bank	400 m
Post	1.675 m
Polizei	1.650 m

Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	1.850 m
Straßenbahn	1.675 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	2.350 m



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 28 - Stiege 3

60,06 m²

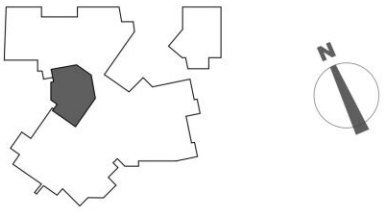
Gesamtmietzins: € 1.089,11

Kaution: 3.267,33

SCHERBANGASSE 3, 1230

2.OG
TOP 28

1	VORRAUM	3,88 m²
2	ABSTELLRAUM	2,55 m²
3	WC	1,74 m²
4	WOHNKÜCHE	30,62 m²
5	ZIMMER	14,65 m²
6	BAD	6,63 m²
7	BALKON	3,10 m²
8	LOGGIA	4,61 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT		**60,06 m²**
FREIFLÄCHE GESAMT		**7,71 m²**



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 50 - Stiege 3

78,86 m²

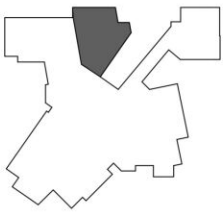
Gesamtmietzins: € 1.397,49

Kaution: 4.192,47

SCHERBANGASSE 3, 1230

4.OG
TOP 50

1	VORRAUM	4,26 m²
2	ABSTELLRAUM	3,53 m²
3	WC	1,34 m²
4	WOHNKÜCHE	31,33 m²
5	GANG	2,66 m²
6	BAD	5,77 m²
7	ZIMMER	12,55 m²
8	ZIMMER	17,42 m²
9	BALKON	7,02 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT		**78,86 m²**
FREIFLÄCHE GESAMT		**7,02 m²**



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

Top 62 - Stiege 3

57,26 m²

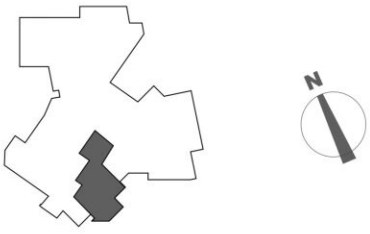
Gesamtmietzins: € 1.118,64

Kaution: 3.355,92

SCHERBANGASSE 3, 1230

5.OG
TOP 62

1	VORRAUM	6,51 m²
2	BAD	5,33 m²
3	WC	1,65 m²
4	WOHNKÜCHE	29,51 m²
5	ZIMMER	14,26 m²
6	BALKON	9,73 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT		**57,26 m²**
FREIFLÄCHE GESAMT		**9,73 m²**



Irrtümer und Änderungen vorbehalten