

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

Scherbangasse 3 | 1230 Wien



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](http://www.teamneunzehn.at)



## 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

## KEY FACTS

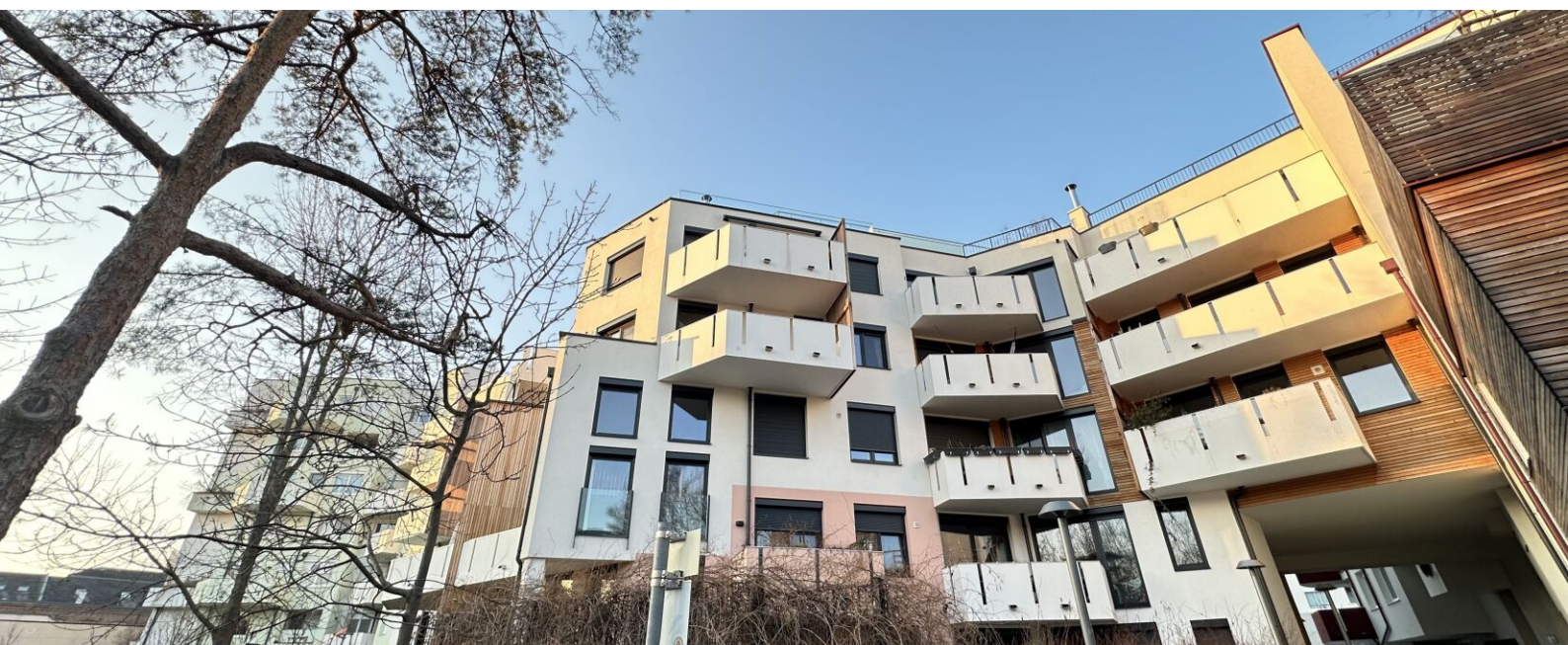
---

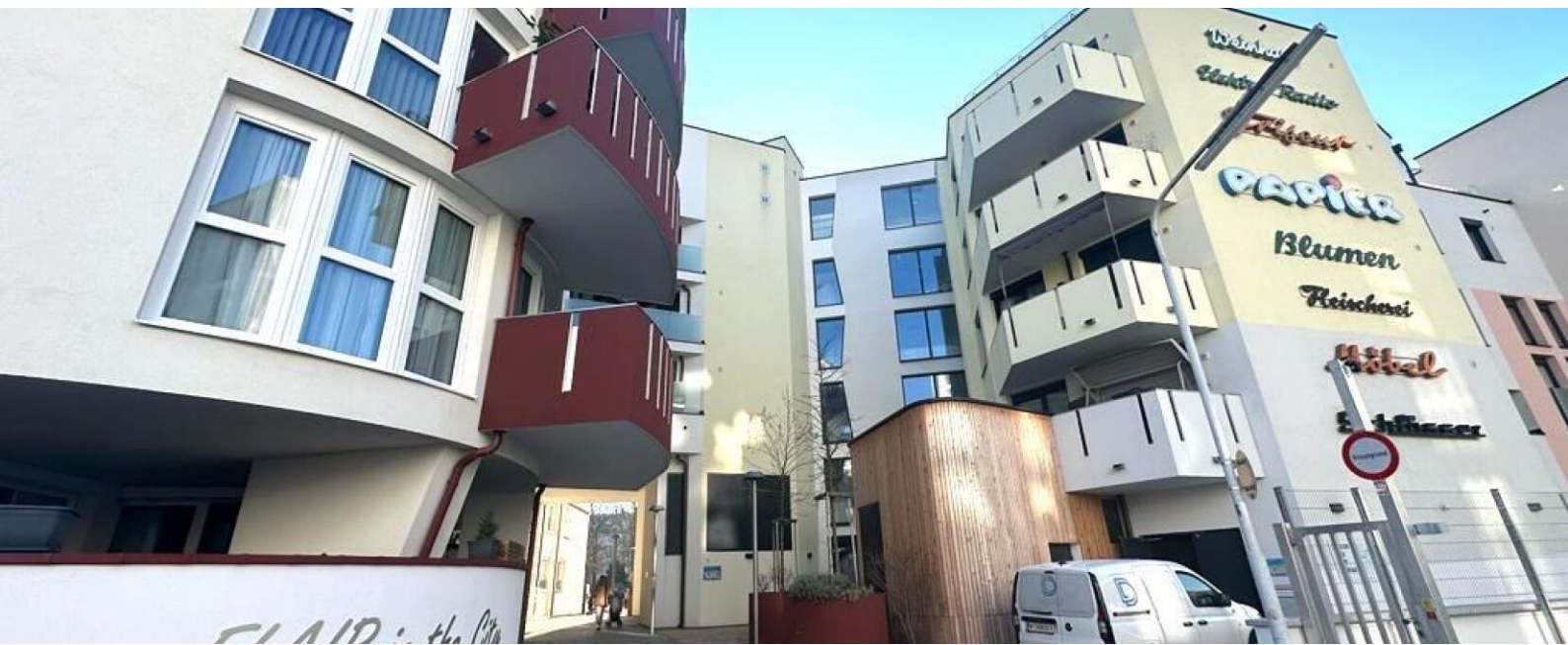
|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 1230 Wien, Scherbangasse 3 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                    |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau             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

## NEBENKOSTEN

---

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaution:</b>   | 3 Bruttomonatsmieten                                             |
| <b>Provision:</b> | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |





## 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/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

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

## Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 225 m   |
| Bäckerei        | 300 m   |
| Einkaufszentrum | 1.650 m |

## Verkehr

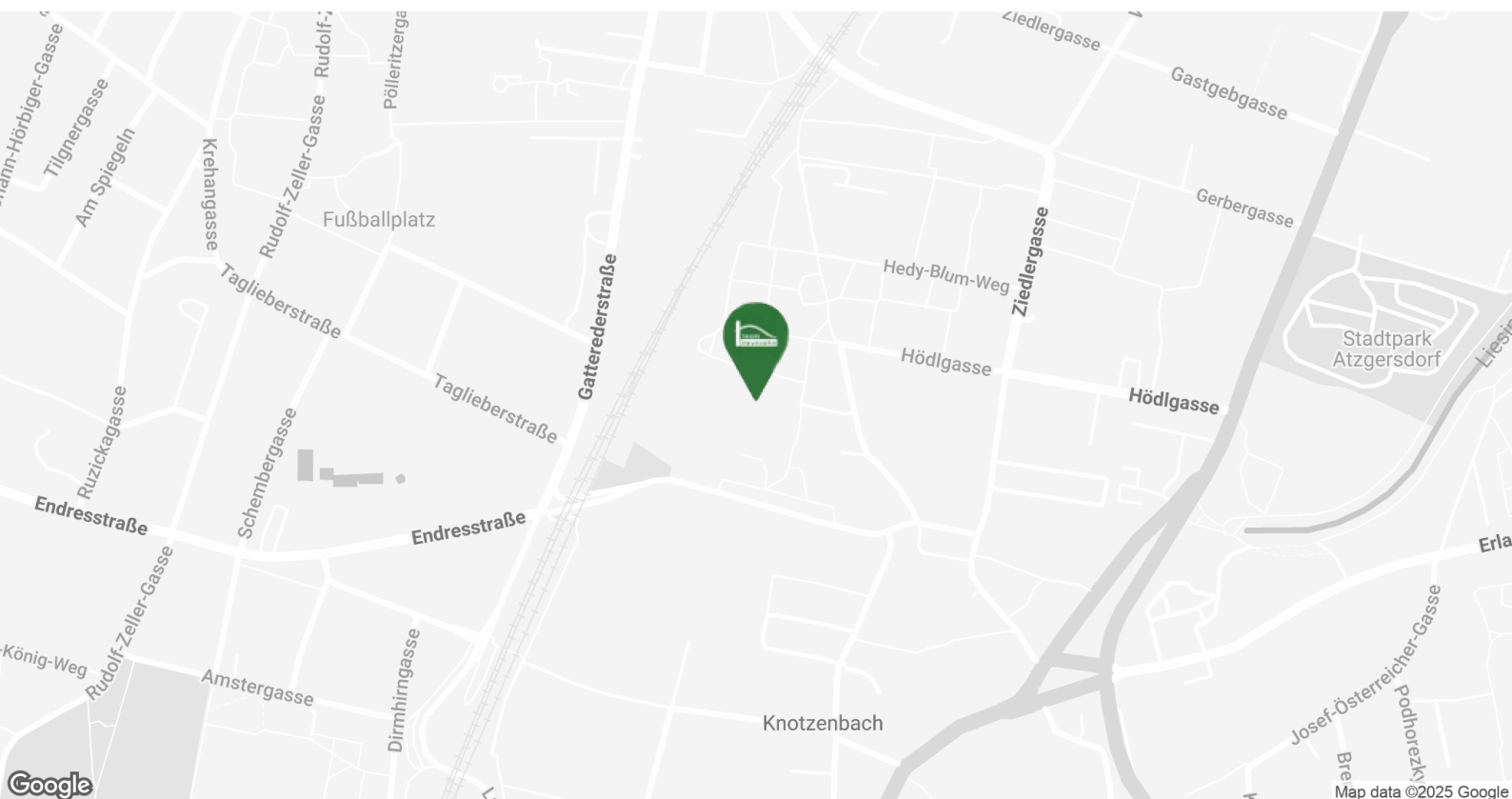
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 200 m   |
| U-Bahn            | 1.850 m |
| Straßenbahn       | 1.675 m |
| Bahnhof           | 325 m   |
| Autobahnanschluss | 2.350 m |

## Kinder & Schulen

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

## Sonstige

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









## Top 28 - Stiege 3

60,06 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.089,11

Kaution: 3.267,33

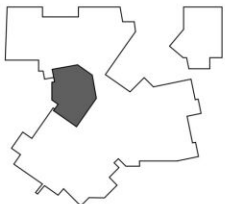
SCHERBANGASSE 3, 1230

### 2.OG TOP 28

|   |             |                      |
|---|-------------|----------------------|
| 1 | VORRAUM     | 3,88 m <sup>2</sup>  |
| 2 | ABSTELLRAUM | 2,55 m <sup>2</sup>  |
| 3 | WC          | 1,74 m <sup>2</sup>  |
| 4 | WOHNKÜCHE   | 30,62 m <sup>2</sup> |
| 5 | ZIMMER      | 14,65 m <sup>2</sup> |
| 6 | BAD         | 6,63 m <sup>2</sup>  |
| 7 | BALKON      | 3,10 m <sup>2</sup>  |
| 8 | LOGGIA      | 4,61 m <sup>2</sup>  |

**WOHNFLÄCHE GESAMT 60,06 m<sup>2</sup>**

**FREIFLÄCHE GESAMT 7,71 m<sup>2</sup>**



## Top 62 - Stiege 3

57,26 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.118,64

Kaution: 3.355,92

SCHERBANGASSE 3, 1230

### 5.OG TOP 62

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | VORRAUM   | 6,51 m <sup>2</sup>  |
| 2 | BAD       | 5,33 m <sup>2</sup>  |
| 3 | WC        | 1,65 m <sup>2</sup>  |
| 4 | WOHNKÜCHE | 29,51 m <sup>2</sup> |
| 5 | ZIMMER    | 14,26 m <sup>2</sup> |
| 6 | BALKON    | 9,73 m <sup>2</sup>  |

**WOHNFLÄCHE GESAMT 57,26 m<sup>2</sup>**

**FREIFLÄCHE GESAMT 9,73 m<sup>2</sup>**

