

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

Scherbangasse 3 | 1230 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | 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

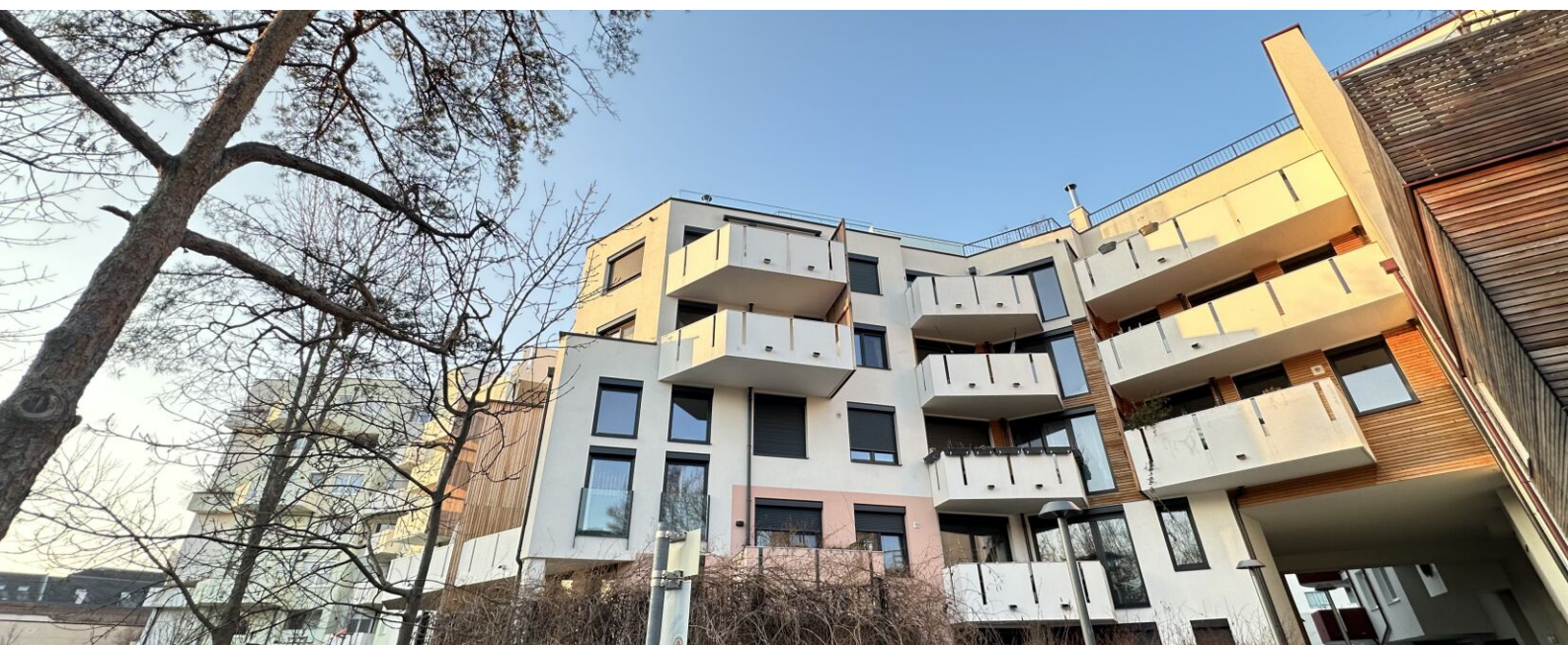
---

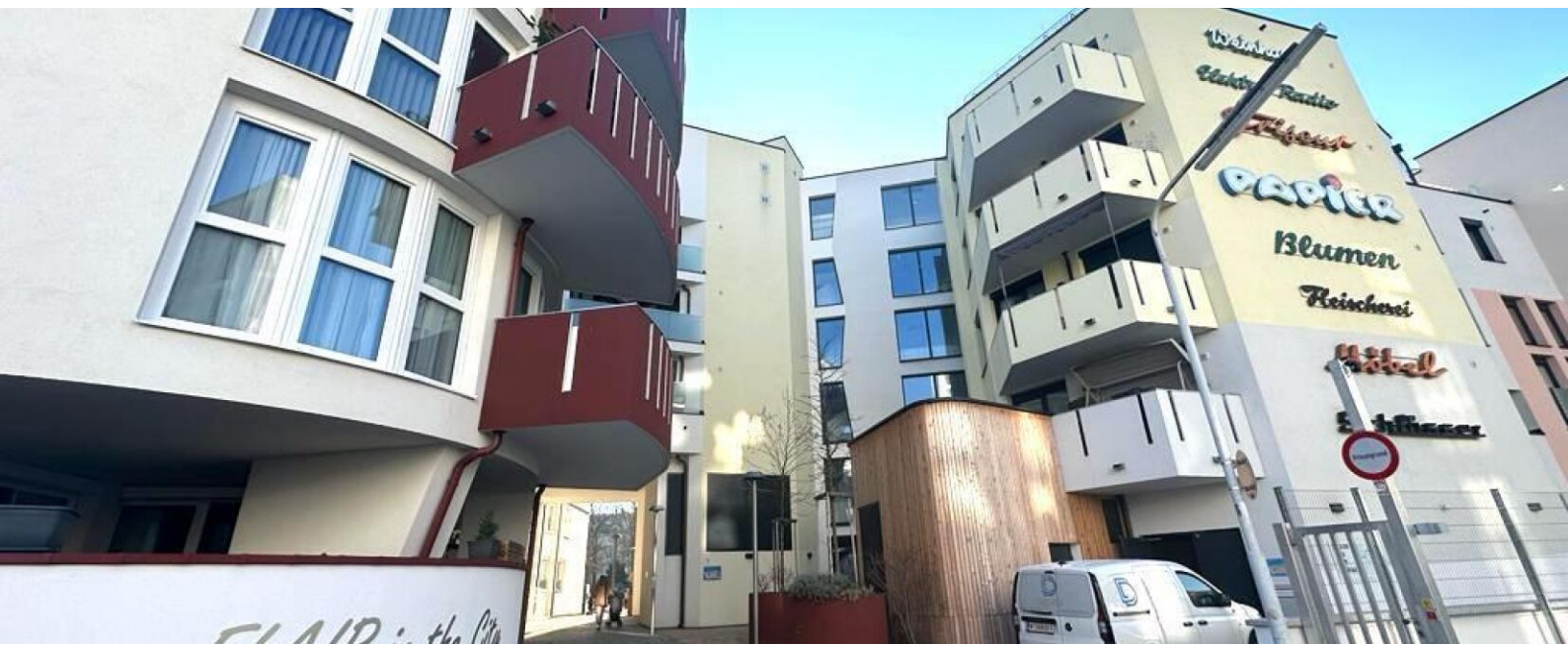
<b>Adresse:</b>	1230 Wien, Scherbangasse 3
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	2 von 10 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 4
<b>Beziehbar ab:</b>	01.04.2026, 01.05.2026
<b>Befristung:</b>	10 Jahre

## 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

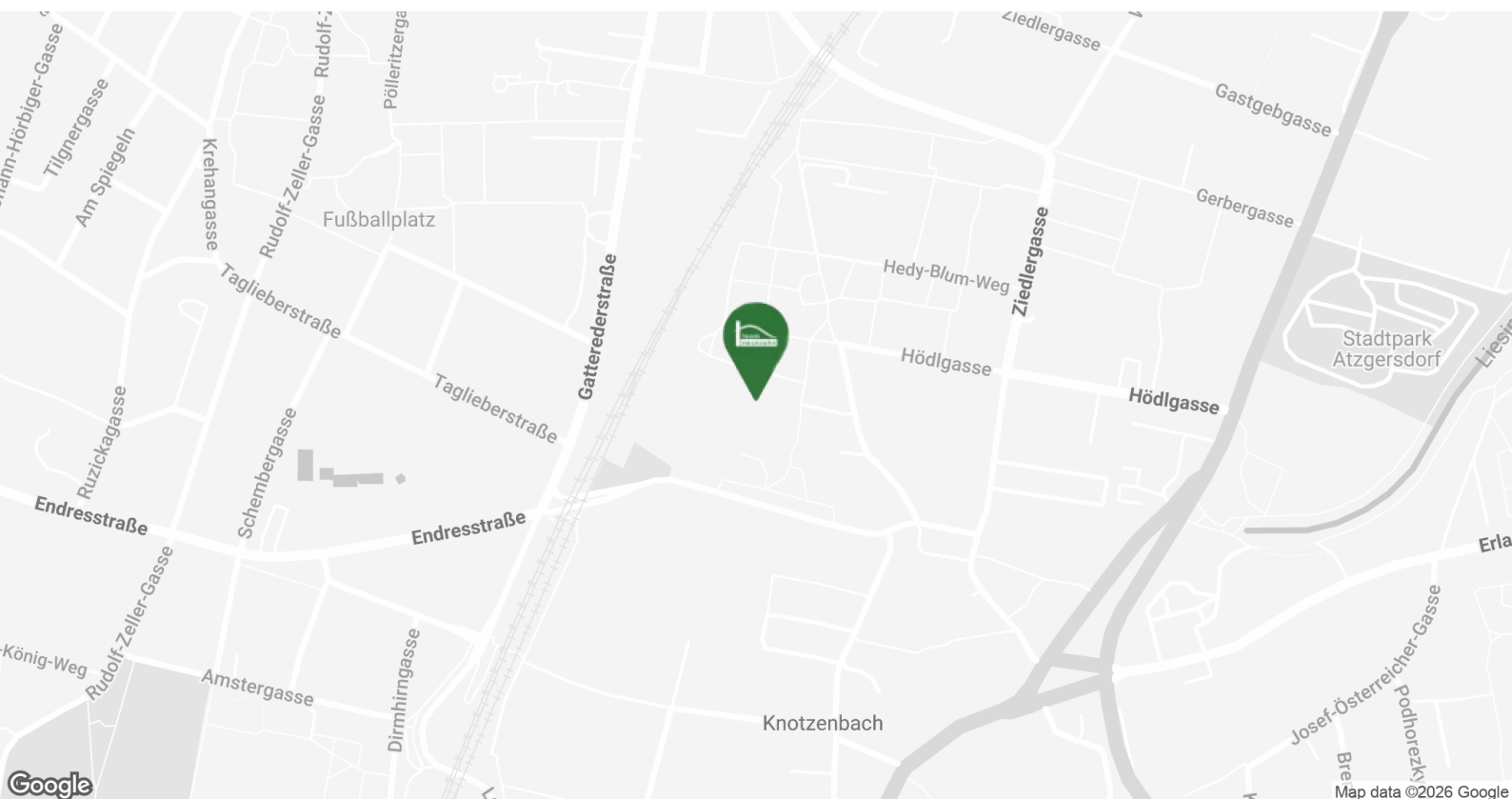
Bus	200 m
U-Bahn	1.850 m
Straßenbahn	1.675 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	2.350 m

## 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











## 1230 WIEN SCHERBANGASSE 3

- hochmodernes Gebäude
- topausgestattete Wohnungen
- nahe S-Bahn & Ortszentrum Atzgersdorf

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 1 - Stiege 3

129,49 m<sup>2</sup>

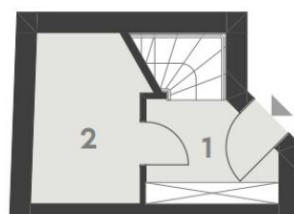
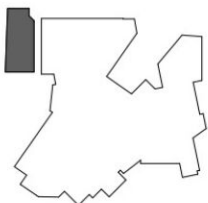
Gesamtmietzins: € 1.870,51

Kaution: 5.611,53

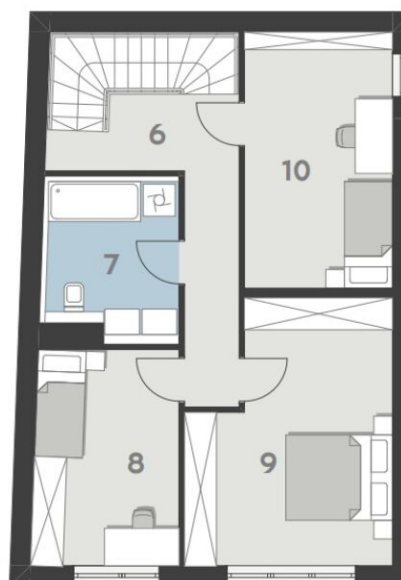
SCHERBANGASSE 3, 1230

EG, 1.OG, 2.OG  
TOP 1

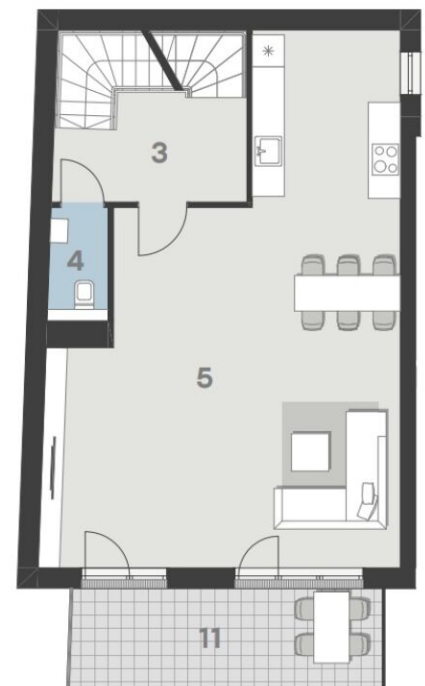
1	VORRAUM	4,40 m <sup>2</sup>
2	ABSTELLRAUM	8,08 m <sup>2</sup>
3	VORRAUM	6,54 m <sup>2</sup>
4	WC	2,13 m <sup>2</sup>
5	WOHNKÜCHE	51,01 m <sup>2</sup>
6	GANG	9,31 m <sup>2</sup>
7	BAD	6,47 m <sup>2</sup>
8	ZIMMER	10,96 m <sup>2</sup>
9	ZIMMER	17,16 m <sup>2</sup>
10	ZIMMER	13,43 m <sup>2</sup>
11	TERRASSE	11,51 m <sup>2</sup>



EG



2.OG



1.OG



## Top 37 - Stiege 3

47,64 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 941,99

Kaution: 2.825,97

SCHERBANGASSE 3, 1230

**3.OG  
TOP 37**

1	VORRAUM	4,43 m <sup>2</sup>
2	BAD	5,43 m <sup>2</sup>
3	WC	1,43 m <sup>2</sup>
4	WOHNKÜCHE	25,48 m <sup>2</sup>
5	ZIMMER	10,87 m <sup>2</sup>
6	LOGGIA	4,87 m <sup>2</sup>
7	BALKON	3,43 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE GESAMT 47,64 m<sup>2</sup>**  
**FREIFLÄCHE GESAMT 8,30 m<sup>2</sup>**

