

## Moderne 3-Zimmerwohnung mit Balkon!



**Objektnummer: 80712**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scherbangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.335,74 €
Kaltmiete (netto)	1.064,85 €
Kaltmiete	1.214,30 €
Betriebskosten:	149,45 €
USt.:	121,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH





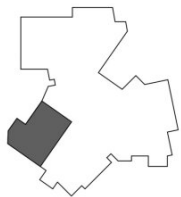
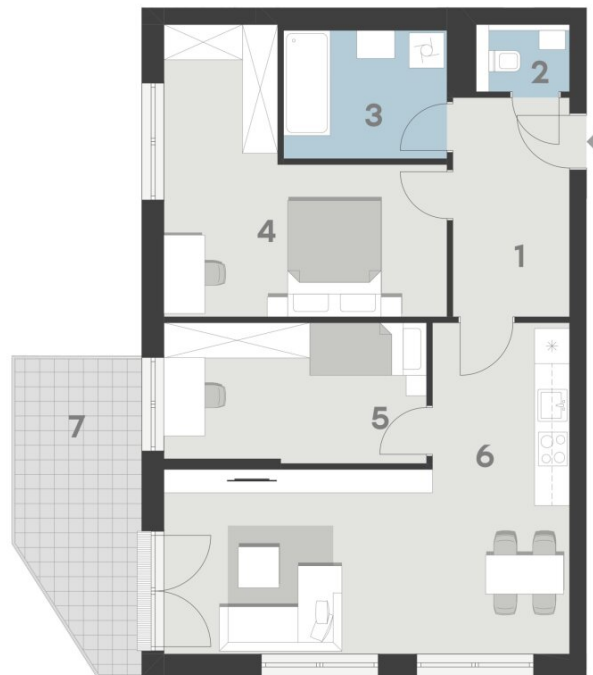


SCHERBANGASSE 3, 1230

5.OG  
TOP 56

1	VORRAUM	7,51 m <sup>2</sup>
2	WC	1,43 m <sup>2</sup>
3	BAD	6,15 m <sup>2</sup>
4	ZIMMER	17,32 m <sup>2</sup>
5	ZIMMER	10,70 m <sup>2</sup>
6	WOHNKÜCHE	28,06 m <sup>2</sup>
7	BALKON	9,57 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE GESAMT** 71,17 m<sup>2</sup>  
**FREIFLÄCHE GESAMT** 9,57 m<sup>2</sup>



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Moderne 3-Zimmerwohnung mit Balkon!

Direkt im 23. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese wunderschöne und moderne Wohnung. Die Lage dieses Apartment besticht durch die naheliegenden Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Wenn am Abend der Heißhunger wieder überhand nimmt, kann bei den umliegenden Restaurants einkehren. Einem Kaffee mit Freunden steht ebenfalls nichts im Wege. Sie haben keine Zeit für ein längeres Essen gehen und wollen schnell satt werden? Auch das ist kein Problem, da im Umkreis mehrere Fast-Food Restaurants liegen.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum. Der ca. 10m<sup>2</sup> große Balkon ist vom Schlafzimmer und Wohnzimmer aus begehbar und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- Kellerabteil

Dieses Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Anbindung:

- S-Bahn S1, S2, S3, S4
- Buslinie 56A, 58A, 60A, 62A, 66A, N66

Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautiön, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.750m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <500m





Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.