

# Neubau || Erstbezug - 2 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten || EG || Nähe Aspern - Essling



**ERSTBEZUG**

					
Zimmer 2	Bäder 1	WC 1	Freiflächen 35,61 m <sup>2</sup>	Fläche 49,73 m <sup>2</sup>	Ansprechpartner Martin Verhunc

**Objektnummer: 3301104**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schafflerhofstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	26,57 m <sup>2</sup>
Keller:	2,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	958,43 €
Kaltmiete (netto)	761,89 €
Kaltmiete	871,30 €
Betriebskosten:	109,41 €
USt.:	87,13 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Verhunc**

REAL VISION IMMOBILIEN  
Hietzinger Hauptstraße 50/6







# Objektbeschreibung

**NEUBAU/ERSTBEZUG - Bezugsfertig 01.03.2025**

## **Tolle 2 Zimmer Wohnung mit großer Terrasse und kleinem Eigengarten**

Zur Vermietung gelangt eine 2 Zimmer-Terrassen/Gartenwohnung in Erstbezug. Die Wohnhausanlage ist 2024/25 errichtet worden und besteht aus insgesamt 2 Stiegen mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Eine eigene Tiefgarage bietet Platz für 10 Stellplätze. Bei der Errichtung wurde auf Qualität und Wohnkomfort Wert gelegt. In Mitten von Einfamilienhäusern in einer Sackgasse bietet diese Wohnhausanlage Ruhe und Entspannung. Eine gute Nahversorgung und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben und in wenigen Gehminuten erreichbar.

## **Fakten | Highlights | Ausstattung**

- neue Einbauküche
- Mehrfachverglaste Kunststoff-/Alu-Fenster
- Parkettboden und Feinsteinfliesen
- Kleinkinder- und Kinderspielmöglichkeiten
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Tiefgaragenstellplätze (optional gegen Aufpreis verfügbar)
- Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung/Infrarot-Deckenheizung
- Lift
- eigenes Kellerabteil

## öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn U2 , S-Bahn S80 - Buslinien: 26A, 88A und 88B, 99A, 99B, N26

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor./Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

---

## **360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar**

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

---

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <2.250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <3.750m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap