# Neubau || Erstbezug - 4 Zimmer-Wohnung mit Balkon || 1.OG || Nähe Aspern - Essling

00 Titel

**Objektnummer: 3301099**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

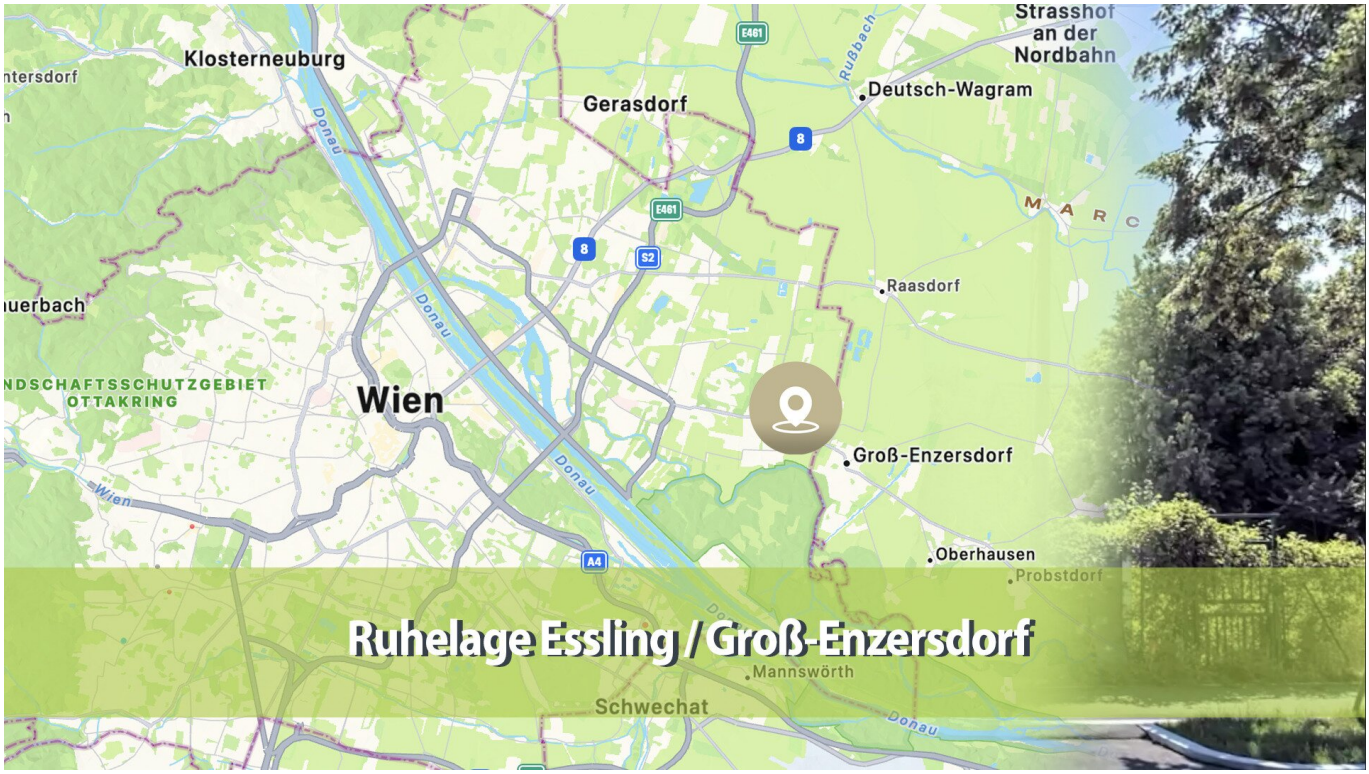
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schafflerhofstraße |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 86,27 m² |
| **Nutzfläche:** | 99,77 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 2,62 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Gesamtmiete** | 1.652,31 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.312,31 € |
| **Kaltmiete** | 1.502,10 € |
| **Betriebskosten:** | 189,79 € |
| **USt.:** | 150,21 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Martin Verhunc**

REAL VISION IMMOBILIEN
Hietzinger Hauptstraße 50/6
1130 Wien


Klosterneuburg
Gerasdorf
Strasshof an der Nordbahn
Deutsch-Wagram
Rußbach
Donau
Raasdorf
Wien
Groß-Enzersdorf
Oberhausen
Probstdorf
Mannswörth
Schwechat
Ruhelage Essling / Groß-Enzersdorf

360° virtuelle Besichtigung auf real-vision.at
und über unser Exposé aufrufbar!

Sie wollen Ihre Immobilien vermieten?
Wir unterstützen Sie gerne!

ERSTBEZUG
Zimmer
4
Bäder
1
WC
1
Freiflächen
13,5 m²
Fläche
86,27 m²
Ansprechpartner
Martin Verhunc

# Objektbeschreibung

**NEUBAU/ERSTBEZUG - Bezugsfertig**

**Tolle 4 Zimmer Wohnung mit Balkon**

Zur Vermietung gelangt eine 4 Zimmer mit Balkon/Loggia 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

ALLE verfügbaren WOHNEINHEITEN finden Sie HIER: Corti Wohnbauprojekt (Miete)

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