

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



ERSTBEZUG

 Zimmer 4	 Bäder 1	 WC 1	 Freiflächen 13,5 m ²	 Fläche 90,85 m ²	 Ansprechpartner Martin Verhunc
--	---	--	---	---	--

Objektnummer: 3301098

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:	90,85 m ²
Nutzfläche:	104,35 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.713,59 €
Kaltmiete (netto)	1.357,94 €
Kaltmiete	1.557,81 €
Betriebskosten:	199,87 €
USt.:	155,78 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin Verhunc

REAL VISION IMMOBILIEN
Hietzinger Hauptstraße 50/6
1130 Wien







Sie wollen Ihre Immobilien vermieten?
Wir unterstützen Sie gerne!



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

Objektbeschreibung

NEUBAU/ERSTBEZUG - Bezugsfertig 01.03.2025

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

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