

**Türkenschanzpark: Stilvoller Altbau mit Außenfläche |  
Top-saniert & ruhig gelegen – Schöffelgasse**



**Objektnummer: 1575/622**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,46 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,58                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 540.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 173,68 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 17,37 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

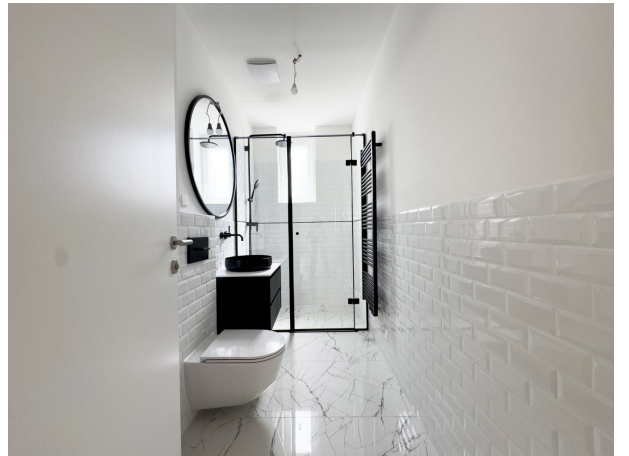
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien



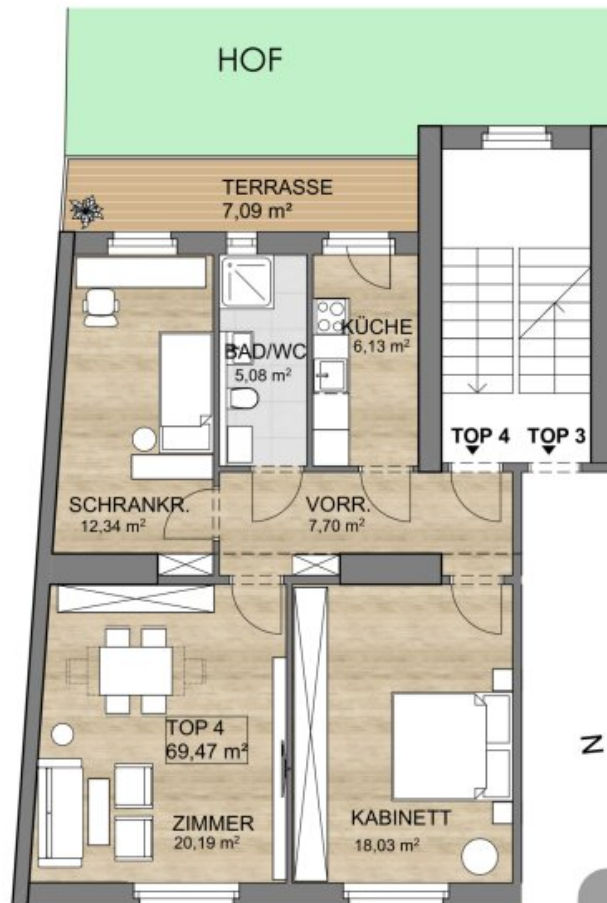






# EIGENTUMSWOHNUNG

18.,SCHÖFFELGASSE 62



TOP 4

1. STOCK

|                      |             |                      |
|----------------------|-------------|----------------------|
| WNFL                 | ZIMMER      | 20,19 m <sup>2</sup> |
| 69,47 m <sup>2</sup> | KABINETT    | 18,03 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE             | SCHRANKRAUM | 12,34 m <sup>2</sup> |
| 7,09 m <sup>2</sup>  | VORR.       | 7,70 m <sup>2</sup>  |
|                      | BAD/WC      | 5,08 m <sup>2</sup>  |
|                      | KÜCHE       | 6,13 m <sup>2</sup>  |
|                      | TERRASSE    | 7,09 m <sup>2</sup>  |

1. STOCK



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

### Ruhelage in der Schöffelgasse – hochwertig sanierte Altbauwohnungen mit Freiflächen

In einem stilvoll revitalisierten Altbau in begehrter Ruhelage der Schöffelgasse stehen **fünf exklusive Eigentumswohnungen** zum Verkauf. Das charmante Haus aus dem Jahr 1950 umfasst lediglich 10 Wohneinheiten und wurde im Zuge einer **umfassenden Sanierung 2024/2025 technisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht**.

Im Rahmen der Generalsanierung wurden sowohl die **Fassade** als auch **das Stiegenhaus** erneuert, ebenso wie **sämtliche Elektro- und Steigleitungen** – zukünftige Investitionen sind somit nicht zu erwarten. Die fünf verfügbaren **Wohnungen** wurden mit höchstem Anspruch an Qualität und Wohnkomfort **ausgestattet**.

### Highlights der Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Naturstein-Feinsteinzeug in Küche und Sanitärbereichen
- Hochwertige Armaturen der Marke Dornbracht
- Neue Gasthermen in allen Einheiten
- Brandschutztüren
- Großzügige Freiflächen
- Eigene Kellerabteile zu jeder Wohnung
- Ruhige Lage mit exzellenter Anbindung

## **Ruhige Seitenstraße mit städtischem Komfort und grüner Umgebung**

Die Schöffelgasse 62 liegt in einer ruhigen Seitenstraße zur beliebten **Gersthofer Straße** – einem der gefragtesten Wohnviertel im 18. Bezirk. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, eine **Postfiliale**, **Apotheken** sowie eine Vielzahl an **Ärzt:innen und Fachordinationen** befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der weitläufige **Türkenschanzpark** – eine der schönsten Grünanlagen Wiens. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Spielplatzbesuche oder einfach entspannen im Grünen – der Park ist das perfekte Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.

Auch **Studierende und Mitarbeiter:innen der BOKU** profitieren von der Lage: Die Universität für Bodenkultur ist in nur rund **10 Minuten mit dem Bus** erreichbar.

### **Optimale öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **S-Bahn S45** (Bahnhof Gersthof): direkte Verbindung Richtung **Hütteldorf** und **Handelskai**
- **Buslinie 10A**: Haltestelle direkt vor dem Haus
- **Straßenbahnlinien 40 und 42**: rasch in die Wiener Innenstadt – in ca. **20 Minuten zum 1. Bezirk**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap