

**Hochwertig und Modern - Exklusives Wohnen am  
Schafberg - Garagenplatz inklusive!**



Wohnküche

**Objektnummer: 6653/1046**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 122,93 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 3                    |
| Garten:                       | 49,92 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75               |
| Gesamtmiete                   | 3.350,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 2.544,68 €           |
| Kaltmiete                     | 2.784,39 €           |
| Betriebskosten:               | 239,71 €             |
| Heizkosten:                   | 233,56 €             |
| USt.:                         | 332,05 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11







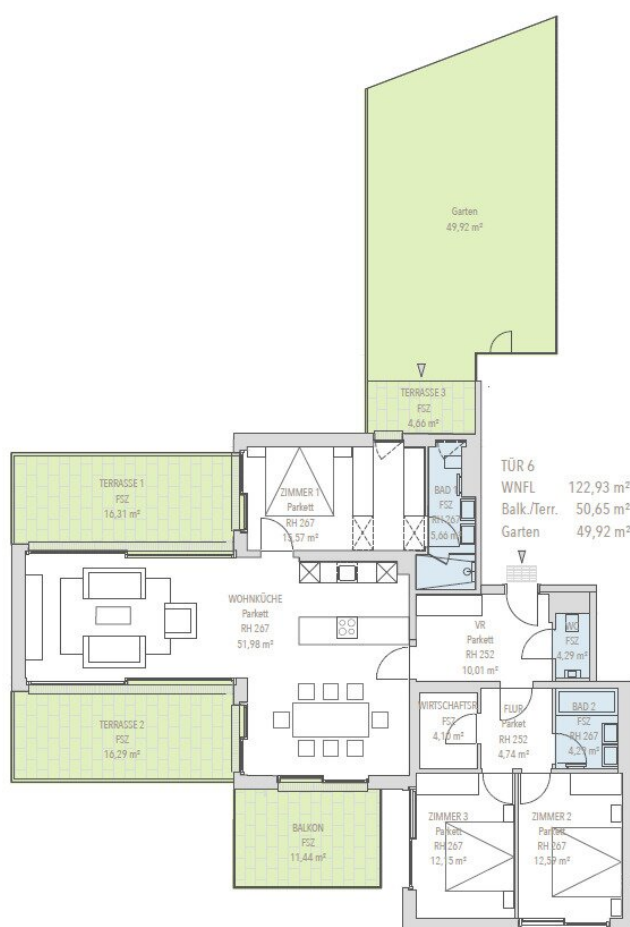












# Objektbeschreibung

## HOCHWERTIG UND MODERN - EXKLUSIVES WOHNEN AM SCHAFBERG

### Das Projekt:

In idyllischer Lage, **direkt am Schafberg**, wurde 2024 dieses äußerst exklusive und sehr hochwertig ausgestattete Wohnhaus fertiggestellt. Es besteht aus **9 Wohneinheiten** und weiß absolut zu überzeugen. Jede Wohnung verfügt über **großzügige Freiflächen und über zugeordnete Gartenflächen**.

Die Wärme- und Kälteversorgung des Neubaus erfolgt über **eine Tiefenbohrung und eine Wärmepumpe**. Die **Photovoltaikanlage am Dach** speist zusätzlichen Strom in das Netz des Hauses ein. In den Wohnungen wurden **Niedertemperaturfußbodenheizungen** verlegt, die idealer Weise in **jedem Raum separat zu regeln** sind. Die Kühlung erfolgt über **Klimageräte, die ebenfalls in allen Wohnräumlichkeiten** installiert wurden.

Die geschmackvoll verfliesen Bäder (**Feinsteinzeugfliesen 60x60 bzw. 30x60**) sind mit **Villeroy & Boch Badewannen, Handwaschbecken und Toiletten** und **Hans Grohe Armaturen** versehen worden. Der sehr **ansprechende Echtholzdielenboden (EICHE)** sowie die großzügigen **3fach verglasten Glastüren und -fenster** verleihen den Wohnungen schon beim Betreten ein spezielles und sehr angenehmes Wohngefühl. Die in weiß gehaltenen Wohnküchen sind ausschließlich mit **SIEMENS - Geräten (Induktionsherd, Dampfgarer, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler)** ausgestattet worden und lassen keine Wünsche offen.

Die **hauseigene Garage** verfügt über **11 Stellplätze (E-Ladestation teilweise schon vorbereitet)**. Komplettiert wird das Angebot durch **Kellerabteile, einen Fahrradraum/ Kinderwagenraum** sowie durch einen Müllraum.

### Top 6:

Die rund **122m<sup>2</sup>** große Wohnung liegt im **2. Liftstock** des Hauses und verfügt über eine **knapp 52m<sup>2</sup>** große Wohnküche, **1 Schlafzimmer mit Ensuite - Badezimmer mit Dusche und Toilette**, **2 weitere Zimmer**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, einen **Abstell- bzw. Wirtschaftsraum** sowie über einen **Vorraum und eine separate Toilette**. Der **südlich ausgerichtete Balkon (ca. 12m<sup>2</sup>)**, die **2 Terrassen( beide knapp 16m<sup>2</sup>)** angrenzend der Wohnküche sowie der **knapp rund 5m<sup>2</sup>** große Terrasse mit angrenzender **ca. 50m<sup>2</sup>** großen **begrüneten Hangfläche** komplettieren das Immobilienangebot.

Ein Stellplatz mit Wallbox für E-Autoren in der hauseigenen Garagen, ist im Mietpreis

**inkludiert.**

**Aufteilung:**

- Vorzimmer
- rund 52m<sup>2</sup> große Wohnküche
- Schlafzimmer mit Ensuite - Badezimmer mit Dusche und Toilette
- 2 Zimmer
- separates Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Abstell- bzw. Wirtschaftsraum
- 1 Balkon (ca. 12m<sup>2</sup>)
- 3 Terrasse (2x ca. 16m<sup>2</sup> und 1x ca. 5m<sup>2</sup>)
- knapp 50m<sup>2</sup> begrünte Hangfläche
- Kellerabteil
- Stellplatz 4

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap