# Urbanes Wohnen in der Donaustadt




## Objektnummer: 91674

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Skrabalgasse 8 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2028 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 66,58 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 7,57 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 432.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien







D | VERMARKTUNG & KUNDENPLANUNG

**TOP 1-07 | +1 OBERGESCHOSS 01 | STIEGE 01**




N

DIN-A4
M 1:125

1m 5m

TOP/EINHEITENSTEMPEL:
00 EINHEITEN-NUMMER
00,00 m2 EINHEITEN-NUTZFLÄCHE lt. WBO (ohne loggia und freiflächen)

RAUMSTEMPEL:
00,00 m2 RAUMFLÄCHE

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung, boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag, die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern, alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und potenzen erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group baudrager gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

# ACHT SKRABAL

Skrabalgasse 8 | 1220 Wien

+1 | OBERGESCHOSS 01 | STIEGE 01
**TOP 1-07 | 3-ZIMMER**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 07 | A | HOBBYRAUM | 12,14 |
| 07 | B | WC | 1,44 |
| 07 | C | VR | 7,10 |
| 07 | D | BAD | 4,79 |
| 07 | E | GANG | 3,93 |
| 07 | F | HOBBYRAUM | 11,43 |
| 07 | G | WOHNKÜCHE | 25,75 |
| | | | **66,58 m²** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 07 | H | BALKON | 13,13 |
| | | | 13,13 m² |




N

**ORIENTIERUNGSPLAN**

2025.12.04 | - | D01 VERKAUFSPLAN | SKR8_D01_01_XX_-_aktuell.pln

EHL

# Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause – ein Ort für ein ganzes Leben**

In der Skrabalgasse 8 im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem Wohnprojekt ACHT SKRABAL ein modernes Zuhause mit 33 hochwertigen Eigentums- und Vorsorgewohnungen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 39 bis 93 m² und verfügen jeweils über eine private Freifläche in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Gartens.

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig ausgeführt und überzeugen durch einen hohen Ausstattungsstandard: Hochwertige Sanitärobjekte, stilvolle Fliesen sowie elegante Parkettböden schaffen ein zeitloses und behagliches Wohnambiente, das den Einzug von Beginn an unkompliziert macht.

Für zusätzlichen Komfort steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hauseigene Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen zur Verfügung.

Ob für Singles, Paare oder Familien – ACHT SKRABAL vereint Qualität, Wohnkomfort und Lebensqualität in einem durchdachten Wohnkonzept.

- 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 17 Tiefgaragenplätze (je EUR 29.500.-)
- 2-4 Zimmerwohnungen
- zwischen 39m² und 93m² Wohnfläche

**Die Ausstattung:**

Die hochwertige Ausstattung umfasst erstklassige Sanitäreinrichtungen, elegante Fliesen und exklusive Parkettböden. Dieses attraktive Wohnangebot besticht nicht nur durch seine hervorragende Lage, sondern auch durch durchdachte Planung und sorgfältige, hochwertige Ausführung.

- schöner Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen

- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Fachverglasung
- Fußbodenheizung durch Fernwärme oder Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Außenliegender Sonnenschutz (manuelle Bedienung)

**Die Fertigstellung ist für Q3 2028 geplant.**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Die Betriebskosten werden von der zuständigen Hausverwaltung nachgereicht.

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 <650m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.775m

**Kinder & Schulen**
Schule <300m
Kindergarten <425m
Universität <2.850m
Höhere Schule <1.925m

**Nahversorgung**
Supermarkt <475m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <975m
Bank <975m
Post <1.175m
Polizei <950m

**Verkehr**
Bus <475m
U-Bahn <1.525m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.