

Modernes Leben in Atzgersdorf nahe S-Bahn im FLAIR in the City!

Scherbangasse 3 | 1230 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

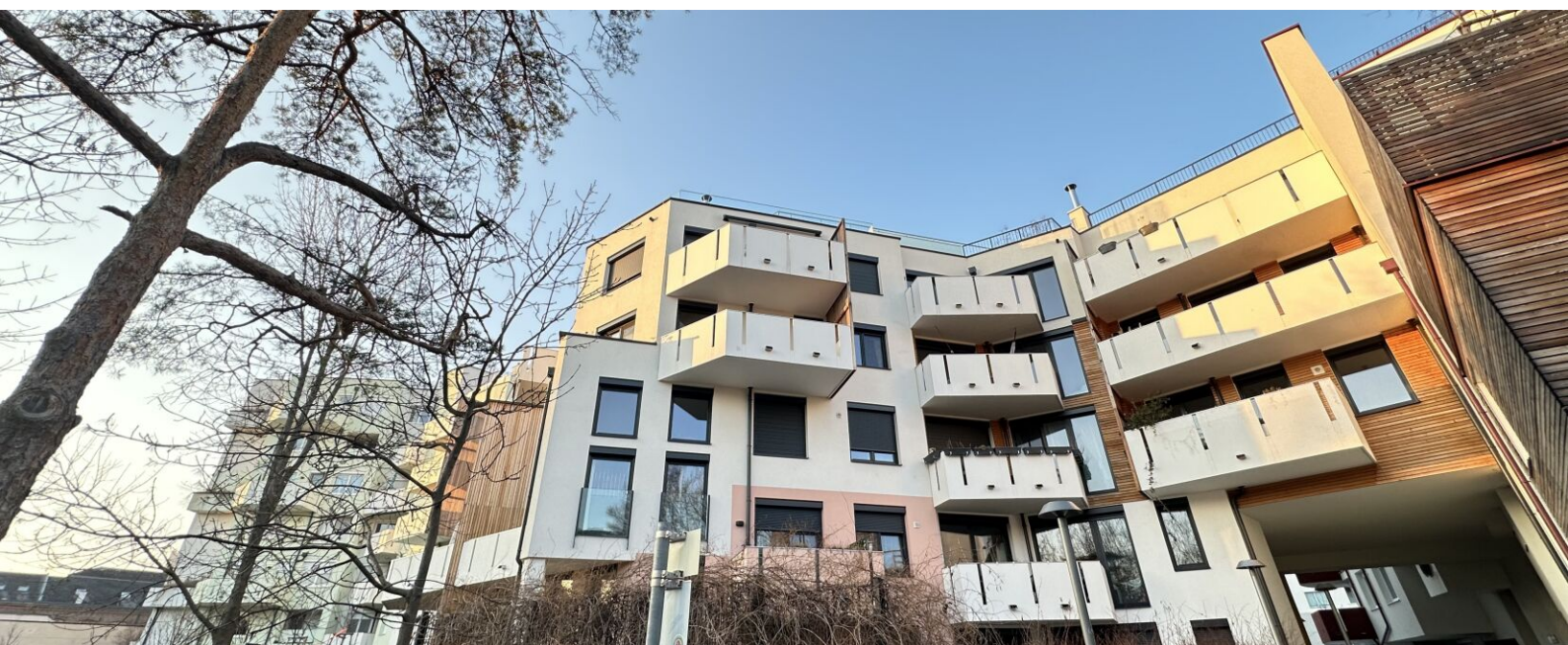
- Lage nahe S-Bahn und Ortskern mit Restaurants, Geschäften und vielem mehr
- Ruhiges, Resort-artiges Neubau-Viertel
- Viele Wohnungen mit Parkblick
- Hochwertige Ausstattung (Fußbodenheizung, Sonnenschutz, 3-fach-Isolierverglasung und vieles mehr)
- Einbauküche mit Geräten inkludiert
- Keller, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Garage und gemeinschaftliche Dachterrasse

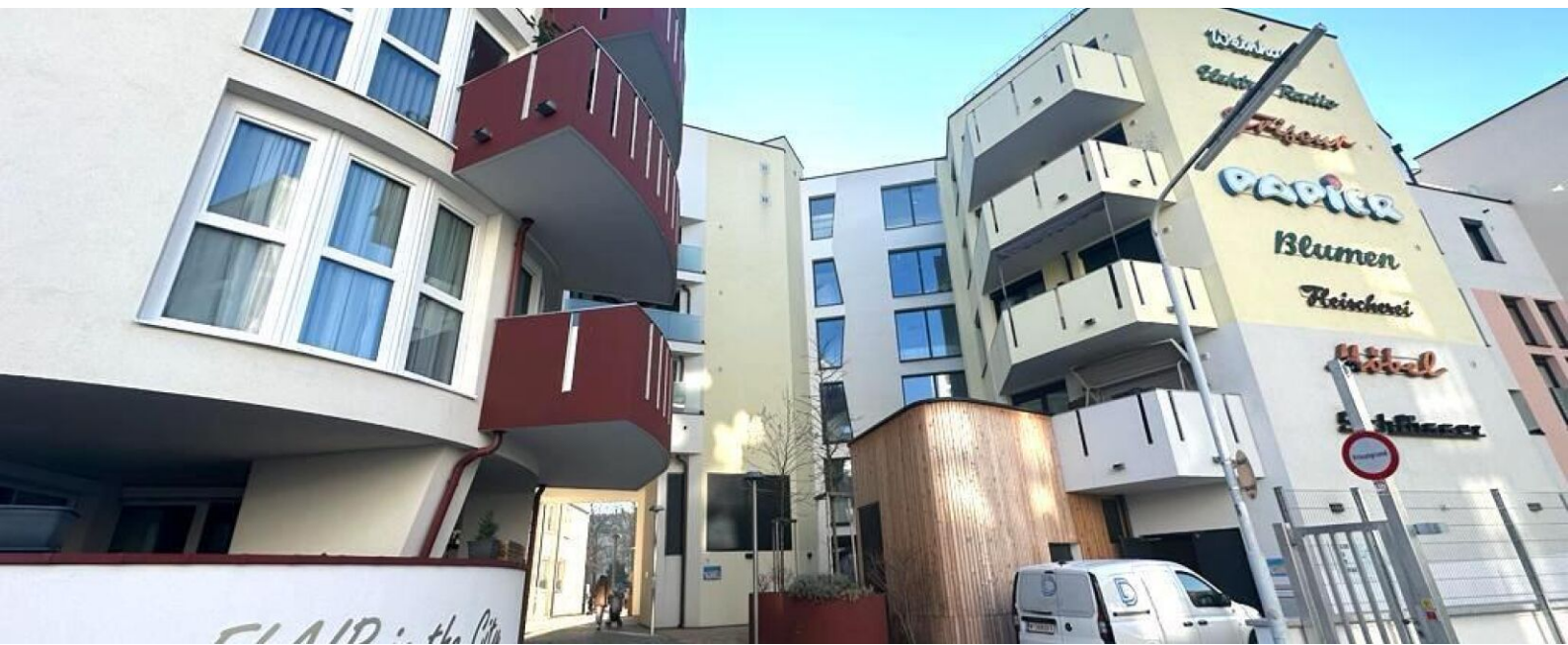
KEY FACTS

Adresse:	1230 Wien, Scherbangasse 3
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	2 von 14 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	ab sofort, 2026-11-01, 2026-10-01
Befristung:	10 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





AUSSTATTUNG

- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Fußbodenheizung über umweltfreundliche Fernwärme**
- **Außenliegender Sonnenschutz & 3-fach-Isolierverglasung**
- **Moderne Sanitärausstattung mit Badewanne oder Dusche**
- **Voll ausgestattete Einbauküche** mit Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Kochfeld

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 27.37 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	375 m
Klinik	700 m
Krankenhaus	1.475 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	1.650 m

Verkehr

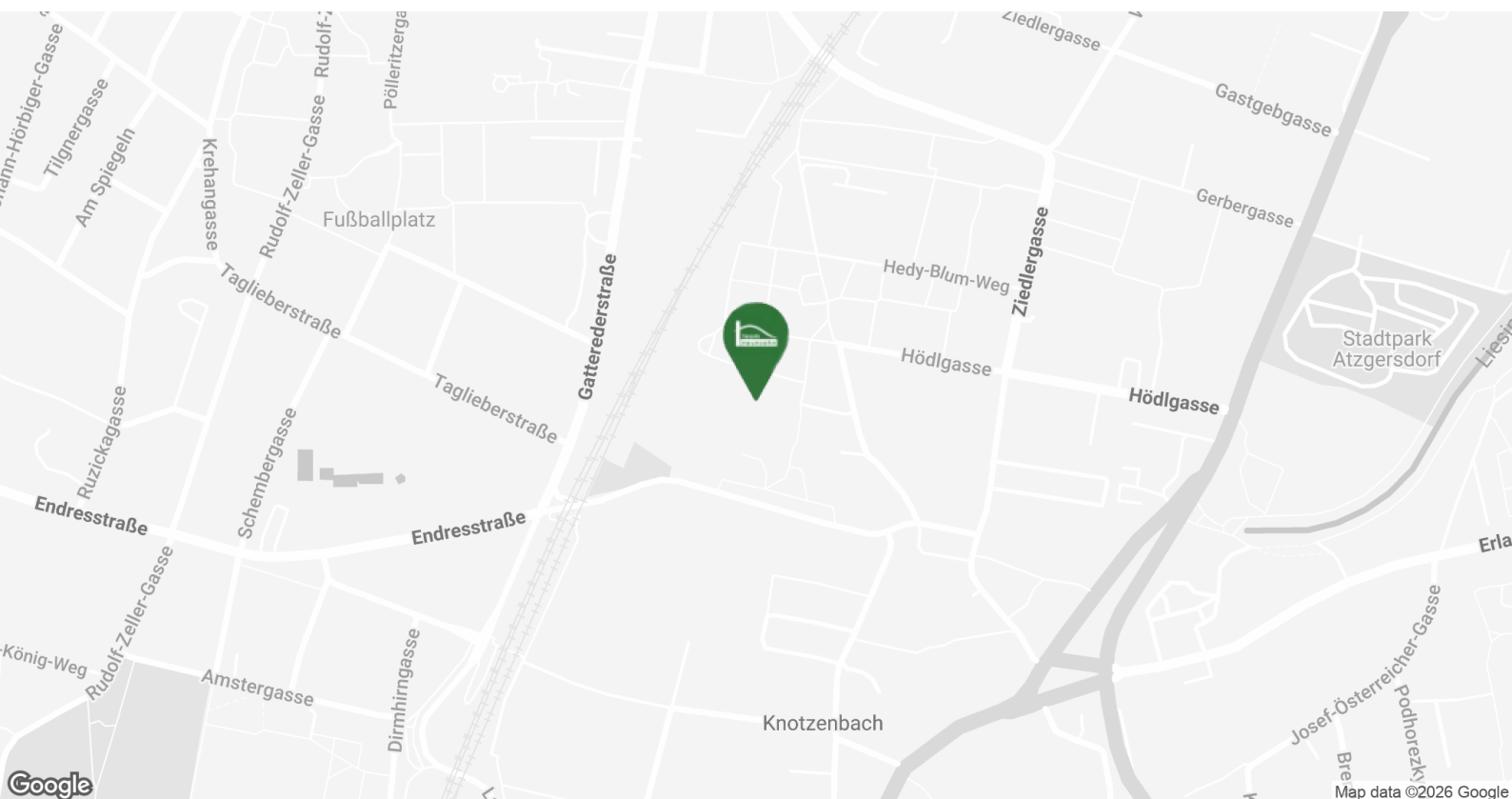
Bus	200 m
U-Bahn	1.850 m
Straßenbahn	1.675 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	2.350 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	100 m
Universität	4.400 m
Höhere Schule	2.275 m

Sonstige

Geldautomat	400 m
Bank	400 m
Post	1.675 m
Polizei	1.650 m







1230 WIEN SCHERBANGASSE 3

- hochmodernes Gebäude
- topausgestattete Wohnungen
- nahe S-Bahn & Ortszentrum Atzgersdorf

Top 11 - Stiege 3

78,28 m²

Gesamtmietzins: € 1.192,34

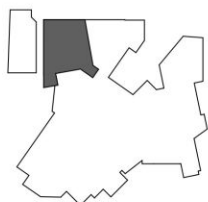
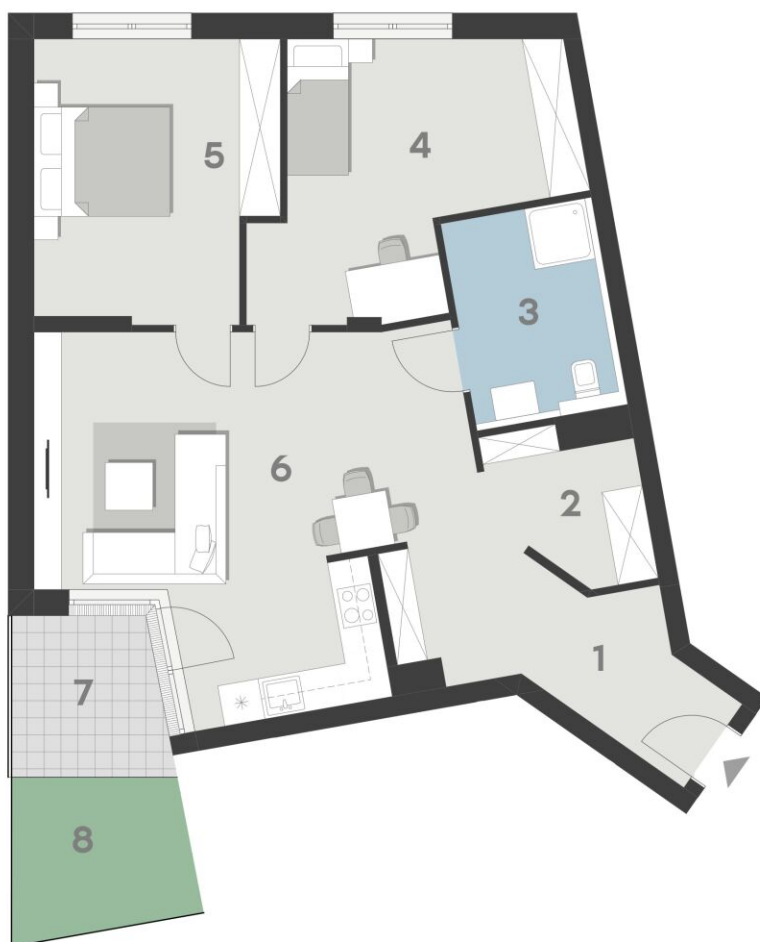
Kaution: 3.577,02

SCHERBANGASSE 3, 1230

EG TOP 11

1	VORRAUM	9,50 m ²
2	ABSTELLRAUM	4,47 m ²
3	BAD WC	6,32 m ²
4	ZIMMER	15,13 m ²
5	ZIMMER	14,06 m ²
6	WOHNKÜCHE	28,80 m ²
7	TERRASSE	6,07 m ²
8	GARTEN	5,97 m ²

WOHNFLÄCHE GESAMT 78,28 m²
FREIFLÄCHE GESAMT 12,04 m²



Top 13 - Stiege 3

57,93 m²

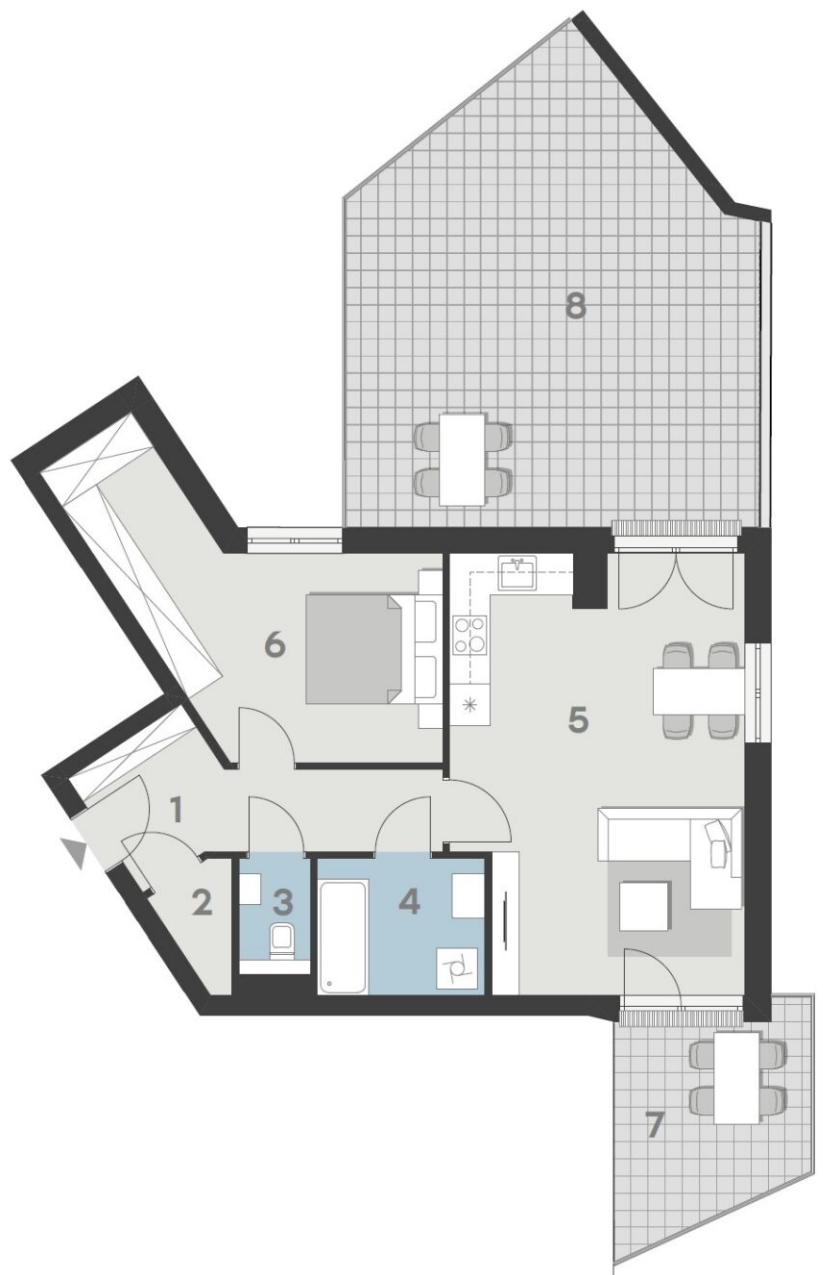
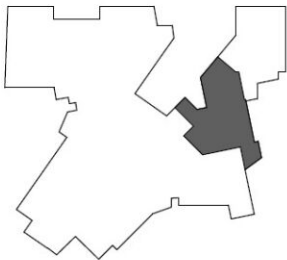
Gesamtmietzins: € 1.017,56

Kaution: 3.052,68

1.OG TOP 13

1	VORRAUM	7,50 m ²
2	ABSTELLRAUM	1,59 m ²
3	WC	1,55 m ²
4	BAD	4,90 m ²
5	WOHNKÜCHE	26,95 m ²
6	ZIMMER	15,48 m ²
7	BALKON	6,31 m ²
8	TERRASSE	34,64 m ²

WOHNFLÄCHE GESAMT 57,93 m²
FREIFLÄCHE GESAMT 40,95 m²



Top 41 - Stiege 3

78,87 m²

Gesamtmietzins: € 1.368,16

Kaution: 4.104,48

SCHERBANGASSE 3, 1230

3.OG TOP 41

1	VORRAUM	4,26 m ²
2	ABSTELLRAUM	3,53 m ²
3	WC	1,33 m ²
4	WOHNKÜCHE	31,35 m ²
5	GANG	2,66 m ²
6	BAD	5,77 m ²
7	ZIMMER	12,55 m ²
8	ZIMMER	17,42 m ²
9	BALKON	7,08 m ²

WOHNFLÄCHE GESAMT 78,87 m²
FREIFLÄCHE GESAMT 7,08 m²

