

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

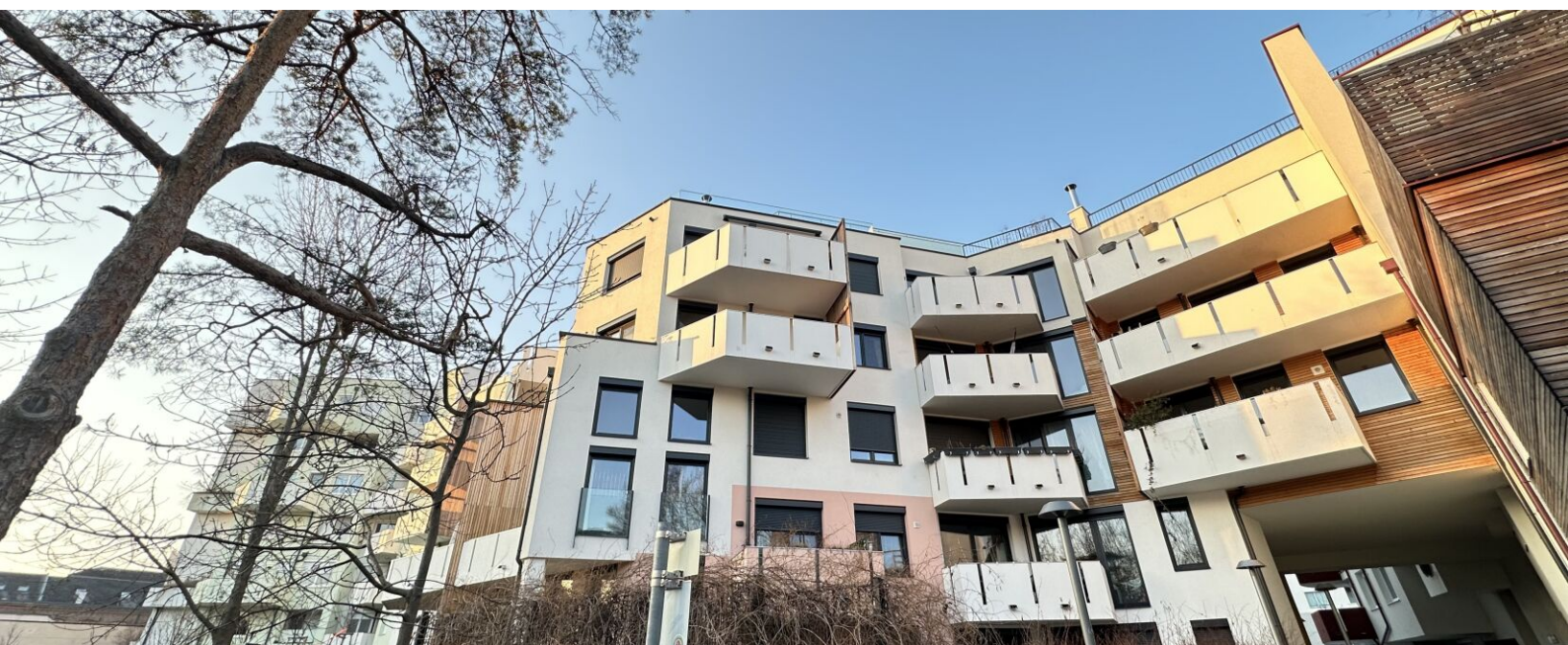
- Lage nahe S-Bahn und Ortskern mit Restaurants, Geschäften und vielem mehr
- Ruhiges, Resort-artiges Neubau-Viertel
- Viele Wohnungen mit Parkblick
- Hochwertige Ausstattung (Fußbodenheizung, Sonnenschutz, 3-fach-Isolierverglasung und vieles mehr)
- Einbauküche mit Geräten inkludiert
- Keller, Fahrradraum,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

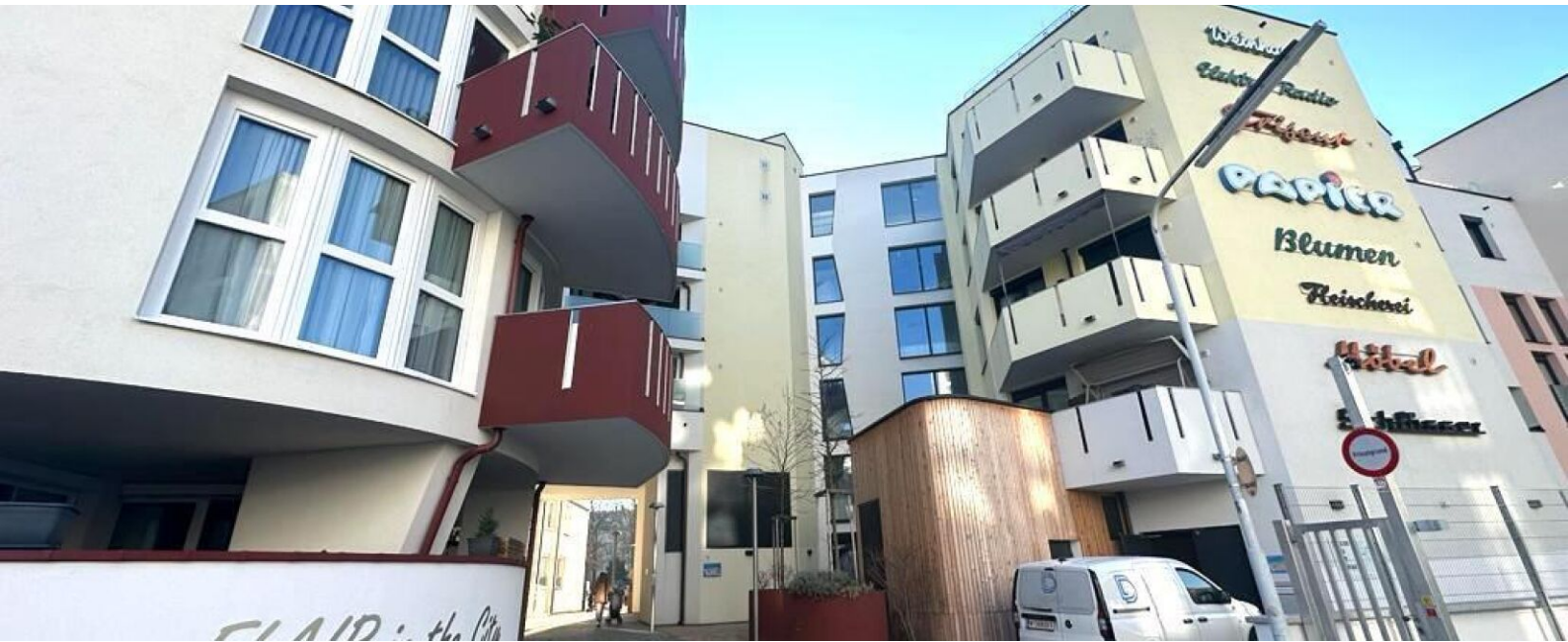
KEY FACTS

Adresse:	1230 Wien, Scherbangasse 3
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	2 von 11 verfügbar
Zimmer:	2 - 4
Beziehbar ab:	01.04.2026, 2026-06-01
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

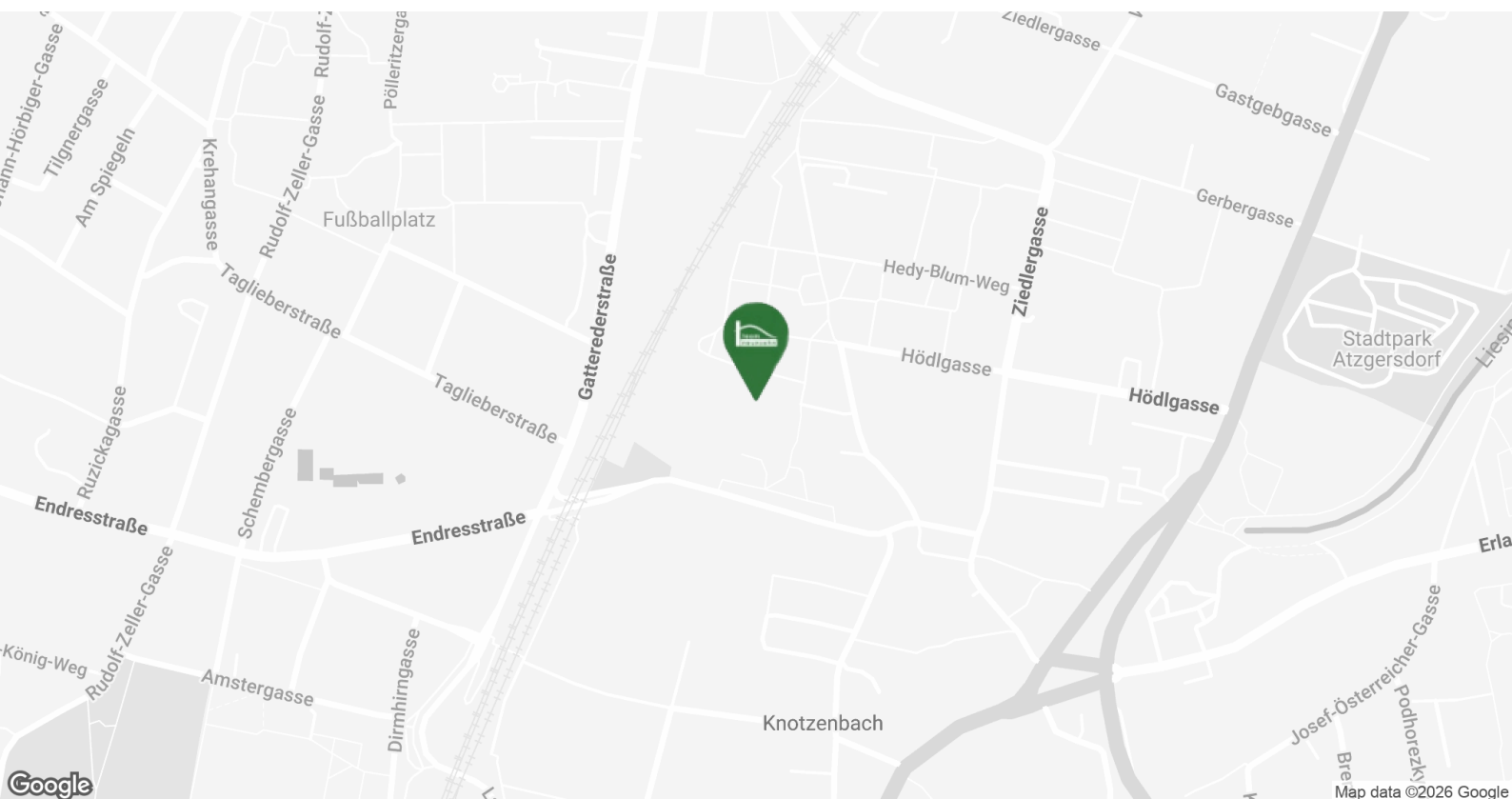
Bus	200 m
U-Bahn	1.850 m
Straßenbahn	1.675 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	2.350 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	100 m
Universität	4.400 m
Höhere Schule	4.450 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

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 1 - Stiege 3

129,49 m²

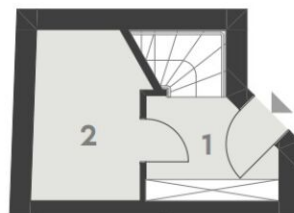
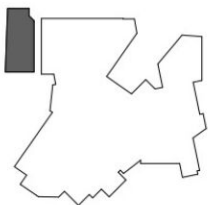
Gesamtmietzins: € 1.870,51

Kaution: 5.611,53

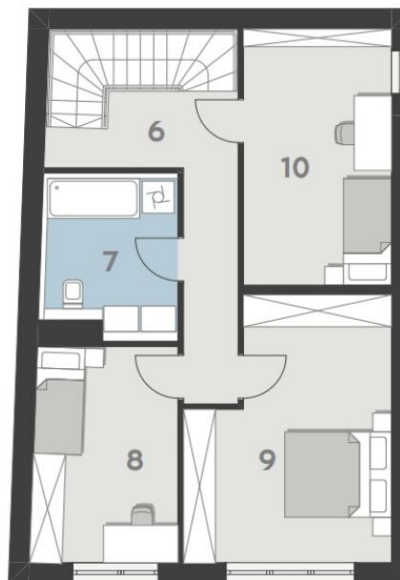
SCHERBANGASSE 3, 1230

EG, 1.OG, 2.OG
TOP 1

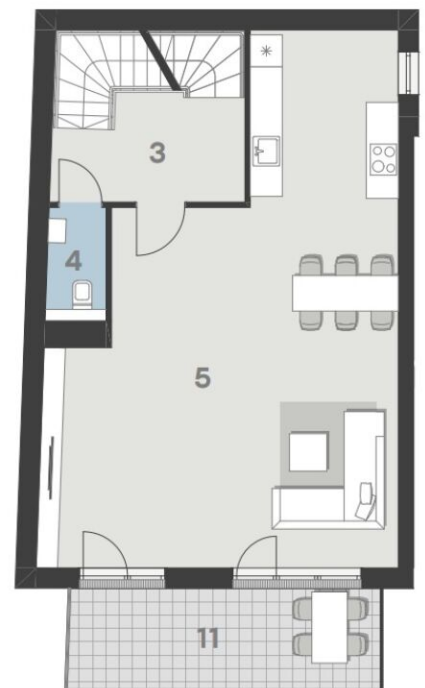
1	VORRAUM	4,40 m ²
2	ABSTELLRAUM	8,08 m ²
3	VORRAUM	6,54 m ²
4	WC	2,13 m ²
5	WOHNKÜCHE	51,01 m ²
6	GANG	9,31 m ²
7	BAD	6,47 m ²
8	ZIMMER	10,96 m ²
9	ZIMMER	17,16 m ²
10	ZIMMER	13,43 m ²
11	TERRASSE	11,51 m ²



EG



2.OG



1.OG

Top 42 - Stiege 3

44,30 m²

Gesamtmietzins: € 894,97

Kaution: 2.684,91

SCHERBANGASSE 3, 1230

4.OG TOP 42

1	VORRAUM	5,38 m ²
2	BAD WC	3,85 m ²
3	WOHNKÜCHE	19,76 m ²
4	ZIMMER	15,24 m ²
5	BALKON	4,62 m ²
6	LOGGIA	3,05 m ²

WOHNFLÄCHE GESAMT 44,30 m²

FREIFLÄCHE GESAMT 7,67 m²

