



# WOHNEN MITTEN IM VIERTEN

1040 WIEN, SCHÄFFERGASSE 18-20 /  
GROSSE NEUGASSE



# ZENTRAL WOHNEN URBAN LEBEN

Die charmanten Eigentumswohnungen in der Schäffergasse 18-20 schaffen einen urbanen Lebensstil in Zentrumsnähe und bieten sowohl für Eigennutzer als auch Anleger eine perfekte Option. Die Wohnanlage hat eine Auswahl an kompakten 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 32 und 95 m<sup>2</sup>. Durchdacht gestaltet und komfortabel eingerichtet, bieten diese Wohnungen einen idealen Wohnraum.

Das Heizen erfolgt komfortabel mittels Hauszentralheizung, während ein moderner Personenlift barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen gewährleistet. Optional können Parkplätze in der hauseigenen Garage erworben werden.

Das beliebte und begehrte Viertel ist für seine einzigartige Mischung aus historischem Charme sowie urbaner Lebensqualität bekannt.







# HIGHLIGHTS

- 6 charmante Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von 32 bis 95 m<sup>2</sup>
- 1 bis 2,5 Zimmer
- Freie Mietzinsbildung
- Hauszentralheizung
- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- Hauseigene Tiefgarage
- Perfekt für Anleger als auch für  
Eigennutzer
- Ruhelage in urbaner Umgebung
- Optimale Verkehrsanbindung
- Wenige Gehminuten in den 1. Bezirk



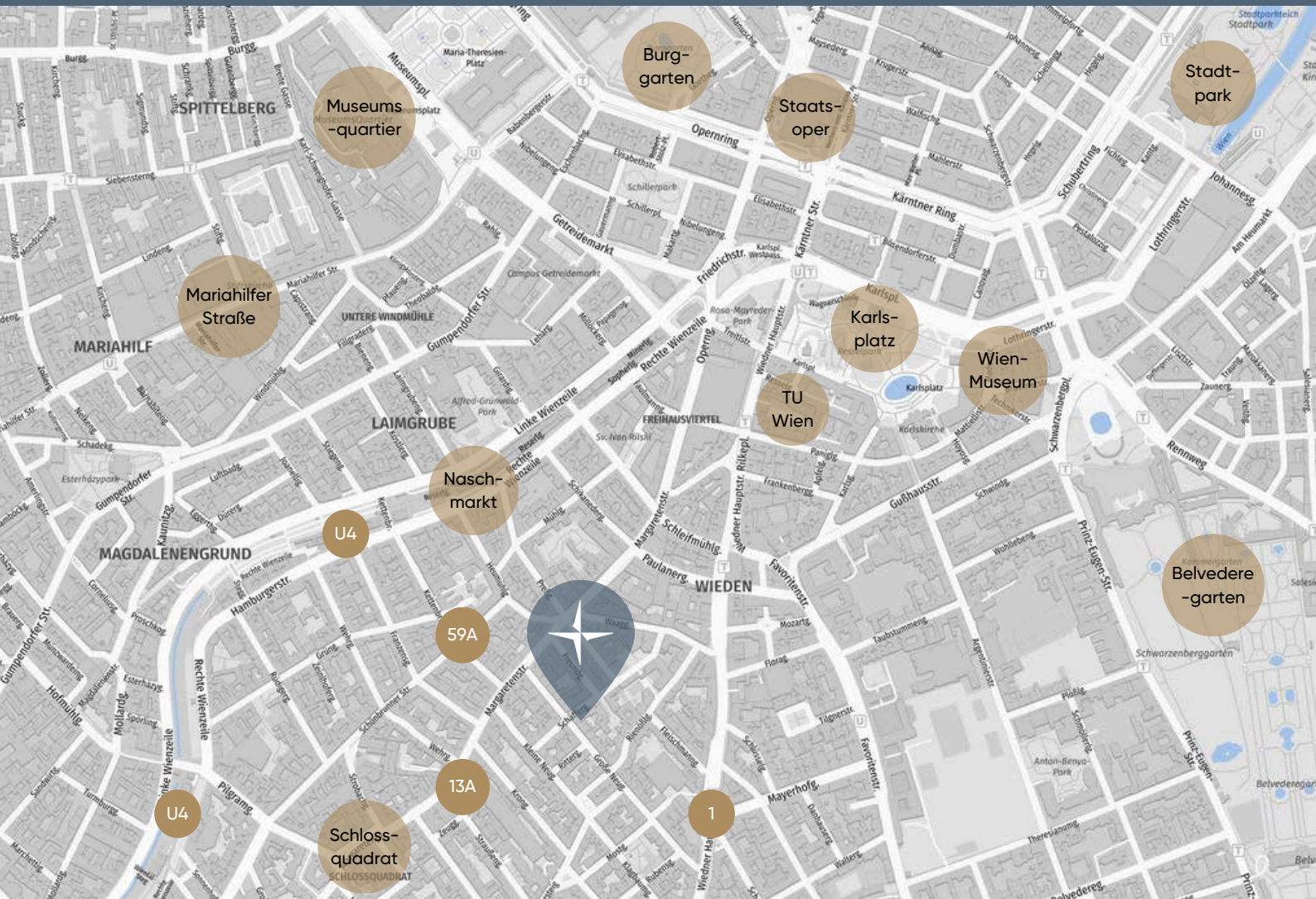
# LAGE UND UMGEBUNG



## IM HERZEN VON WIEDEN

Die Architektur der Umgebung ist von einer Mischung aus traditionellen Altbauten und modernen Gebäuden geprägt, die dem Viertel ein facettenreiches und lebendiges Flair verleihen. Die Schöffergasse selbst ist eine ruhige Wohnstraße, die von Bäumen gesäumt ist und eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die zentrale Lage zeichnet durch eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen aus.

Die Straßenbahnlinie 1 und die Badner Bahn führen direkt zur Oper und somit in die Innenstadt. In 10 Gehminuten erreichen Sie die U4 Kettenbrückengasse. Ebenso ist die Innenstadt auch fußläufig rasch erreichbar.





# URBANES LEBENSGEFÜHL GENIEßEN





# WOHNUNGSÜBERSICHT

## STIEGE 1

ETAGE	TOP	ZIMMER	FLÄCHE	AUSRICHTUNG	KAUFPREIS
1.OG	7	1	32,39 m <sup>2</sup>	Schäffergasse	€ 249.000
3.OG	23	1	32,45 m <sup>2</sup>	Schäffergasse	€ 279.000
3.OG	30	2	35,43 m <sup>2</sup>	Hof	€ 279.000
5.OG	41	2	48,58 m <sup>2</sup>	Schäffergasse	€ 365.000
1.+2.DG	51	3	92,96 m <sup>2</sup>	Hof / Schäffergasse	€ 579.000

## STIEGE 2

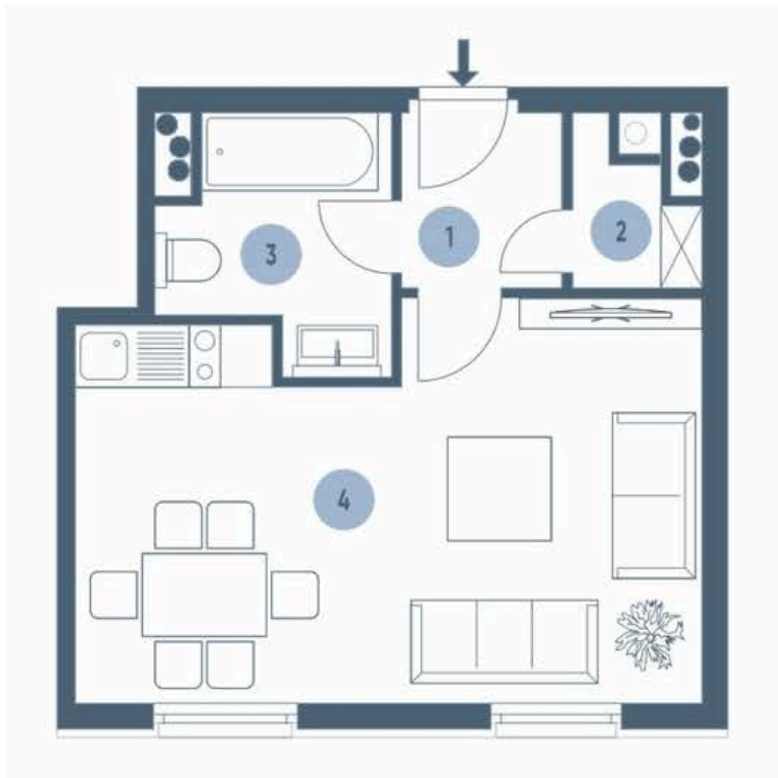
ETAGE	TOP	ZIMMER	FLÄCHE	AUSRICHTUNG	KAUFPREIS
2.OG	106	2	63,15 m <sup>2</sup>	Hof / Schäffergasse	€ 505.000

Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage: € 55.000





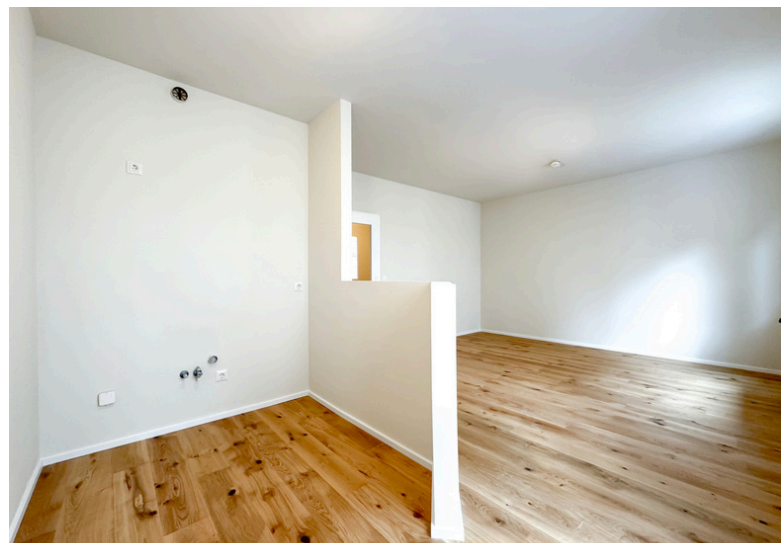
# STIEGE 1 | TOP 7



1. Obergeschoss  
Wohnfläche

1 Zimmer  
32,39 m<sup>2</sup>

- 
- 1 Vorraum
  - 2 Abstellraum
  - 3 Bad / WC
  - 4 Wohnraum





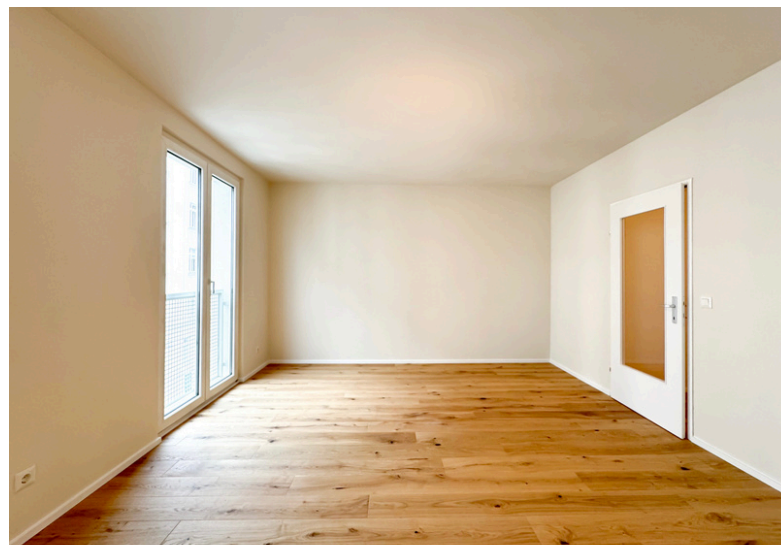
# STIEGE 1 | TOP 23



3. Obergeschoss  
Wohnfläche

1 Zimmer  
32,45 m<sup>2</sup>

- 
- 1 Vorraum
  - 2 Abstellraum
  - 3 Bad / WC
  - 4 Wohnraum





# STIEGE 1 | TOP 30



3. Obergeschoss  
Wohnfläche

2 Zimmer  
35,43 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Abstellraum
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Wohnraum
- 6 Zimmer





# STIEGE 1 | TOP 41



5. Obergeschoss  
Wohnfläche

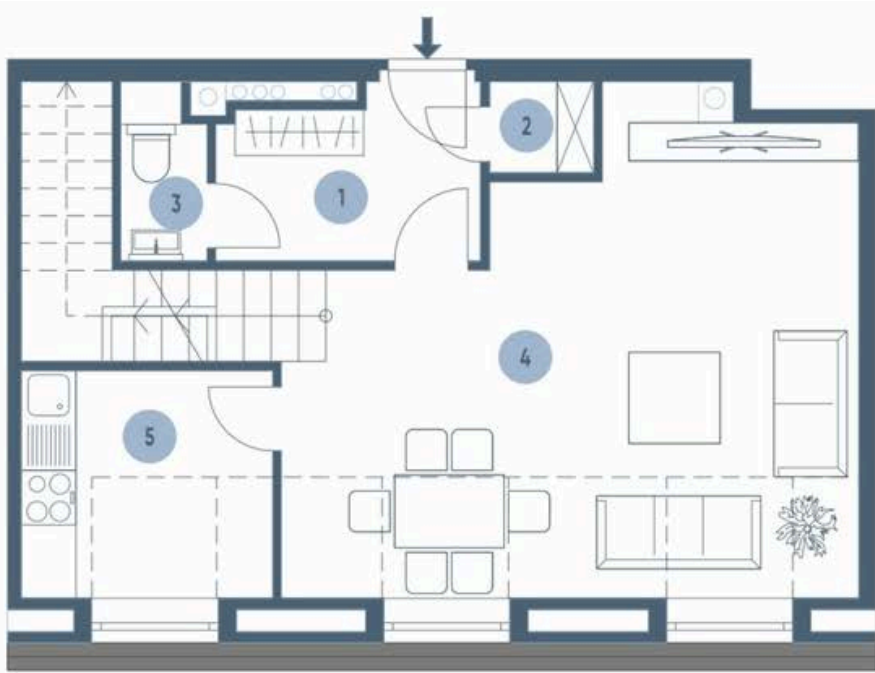
2 Zimmer  
48,58 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Abstellraum
- 3 Bad / WC
- 4 Wohnraum
- 5 Abstellraum
- 6 Bad / WC
- 7 Wohnraum





# STIEGE 1 | TOP 51 | ETAGE 1



1. Dachgeschoss  
Wohnfläche

2 Zimmer  
92,96 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Abstellraum
- 3 WC
- 4 Wohnraum
- 5 Küche





# STIEGE 1 | TOP 51 | ETAGE 2



2. Dachgeschoss  
Wohnfläche

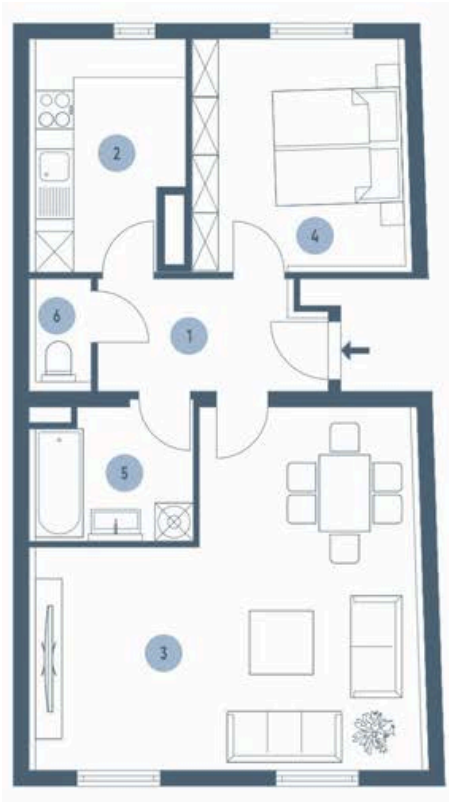
2 Zimmer  
92,96 m<sup>2</sup>

- 
- 1 Zimmer
  - 2 Zimmer
  - 3 Bad





# STIEGE 2 | TOP 106



2. Obergeschoss  
Wohnfläche

2 Zimmer  
63,15 m<sup>2</sup>

- 
- 1 Vorraum
  - 2 Küche
  - 3 Wohnraum
  - 4 Zimmer
  - 5 Bad
  - 6 WC







WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80

E: [office@winegg-makler.at](mailto:office@winegg-makler.at)  
[winegg.at](http://winegg.at)

Provisionshinweis: Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/ Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20 % MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Zur Verkäuferin besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Hinweis auf Kaufvertragserrichter: Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Pressl & Feitsch in 1030 Wien, Hetzgasse 45 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5 % zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Stand: April 2024





WINEGG  
MAKLER