

**\*ERSTBEZUG\* Perfekt aufgeteilte 2-Zimmer Wohnung  
nähe AKH & Kutschkermarkt!**



**Objektnummer: 9772**

**Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,34 m²
<b>Nutzfläche:</b>	42,34 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	918,79 €
<b>Kaltmiete</b>	995,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Arnela Coralic**

Lizak und Partner GmbH  
Zahnradbahnstraße 5/6  
1190 Wien

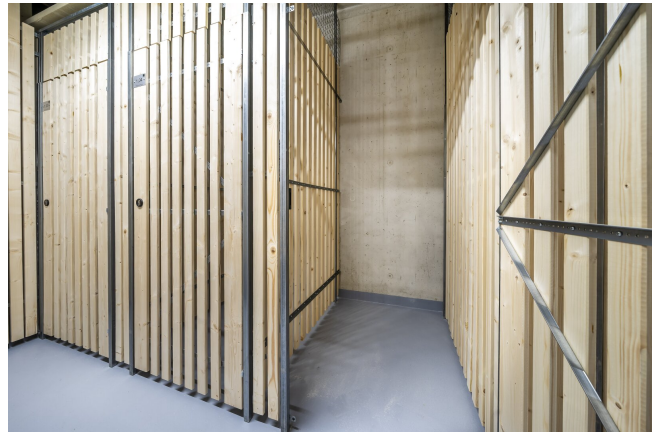
H +436503007704

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

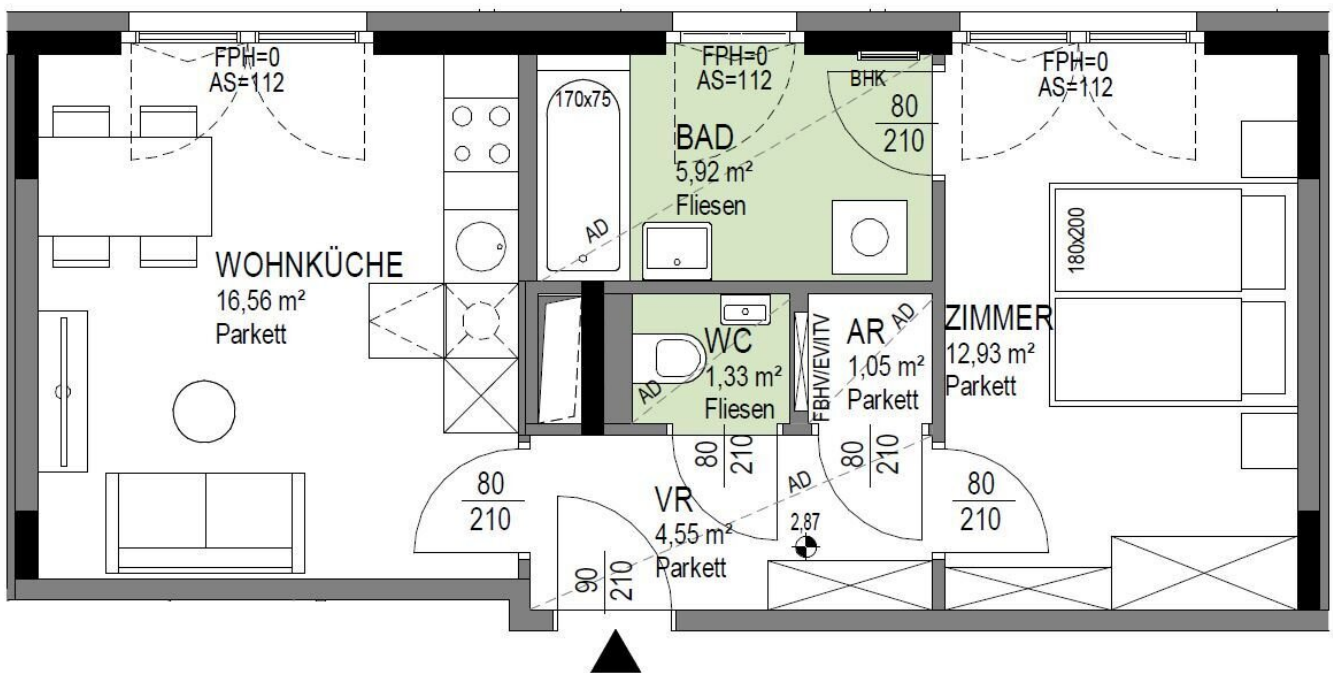












# Objektbeschreibung

## **Moderne 2-Zimmer Wohnung in TOP Lage!**

Im 18. Bezirk, Nahe des Kutschkermarkts, gelangt diese optimal geschnittene 2-Zimmer Wohnung zur Vermietung. Die schöne Wohneinheit verfügt über knapp 43qm und ist die ideale Single-Wohnung.

### **Aufteilung:**

- Heller Wohnbereich mit moderner Einbauküche und rießigen bodentiefen Fensterfronten
- Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Ausgang auf den Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Vorraum inkl. Gegensprechanlage
- separates WC
- Abstellraum

### **Ausstattung Wohngebäude:**

- Fahrradraum
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Tiefgarage
- Pakerraum

### **Lage und Umgebung:**

Die Wohnung liegt in Gehweite zum Kutschkermarkt und zum AKH. In der Umgebung befinden



sich viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Restaurants und Cafes. Die Schumannngasse ist jedoch eine sehr ruhige Gasse mit einer tollen Anbindung. In Gehweite befinden sich die Straßenbahnlinien 40, 41, 43 und 9. Die U6 U-Bahn Station Michelbeuern-AKH befindet sich ebenso nur 7 Gehminuten entfernt.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap