

**\*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 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,34 m <sup>2</sup>
<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.

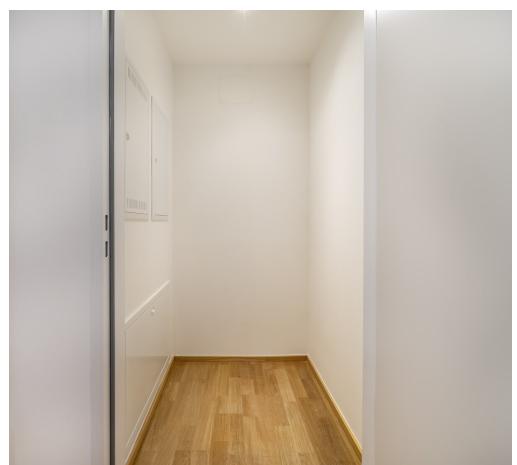
## Ihr Ansprechpartner

### Arnela Coralic

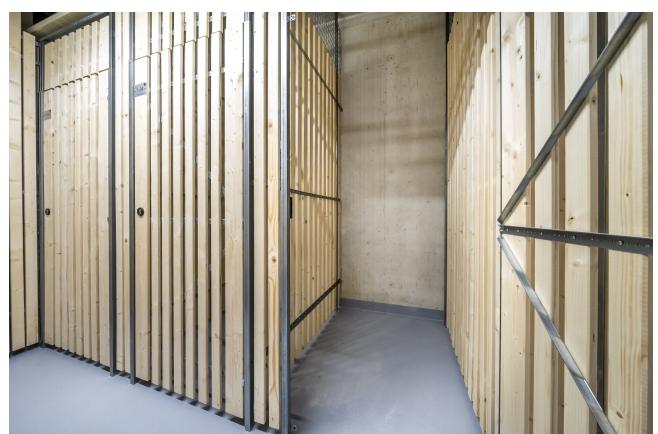
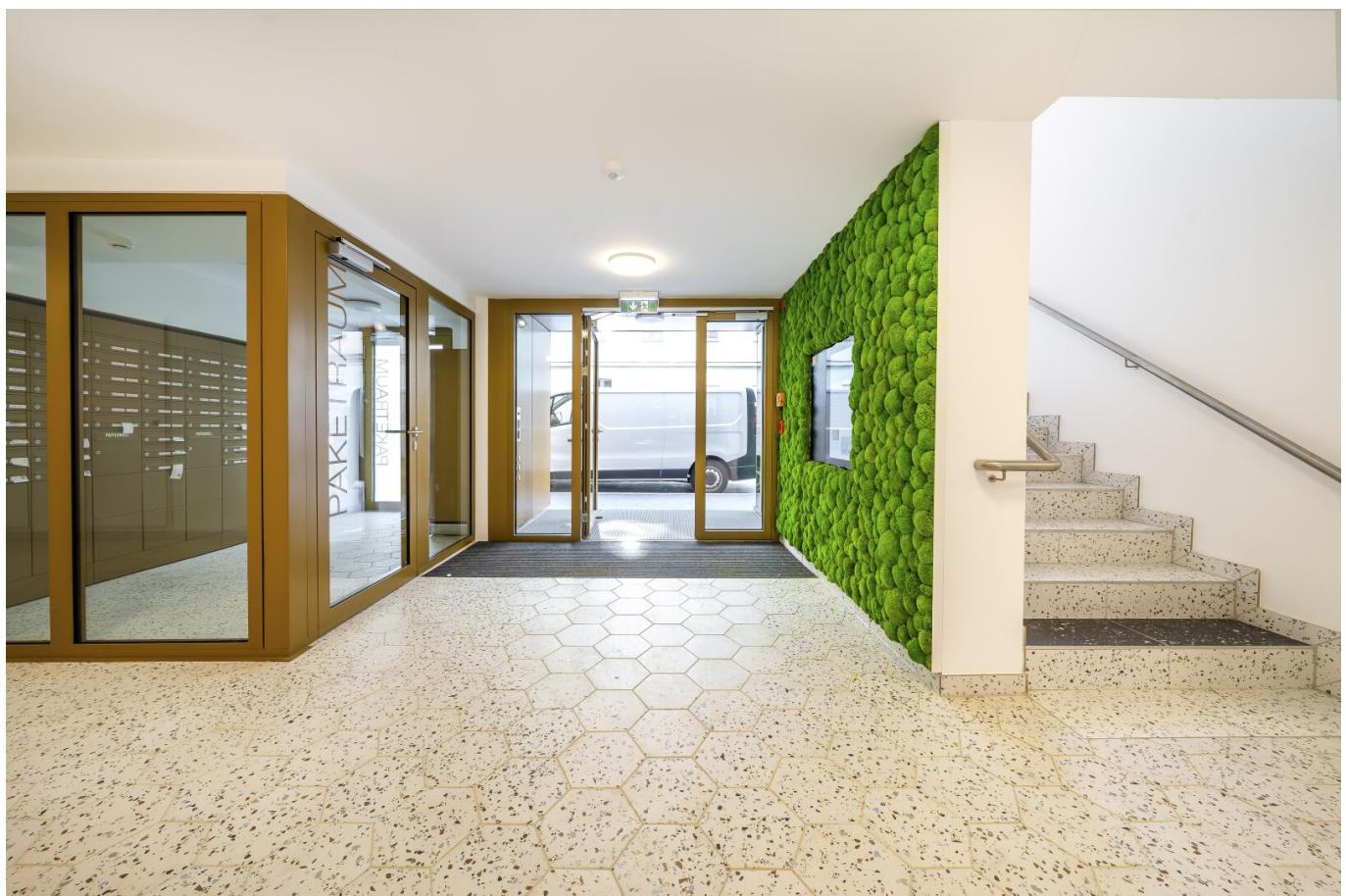
Lizak und Partner GmbH  
Zahnradbahnstraße 5/6  
1190 Wien

H +436503007704

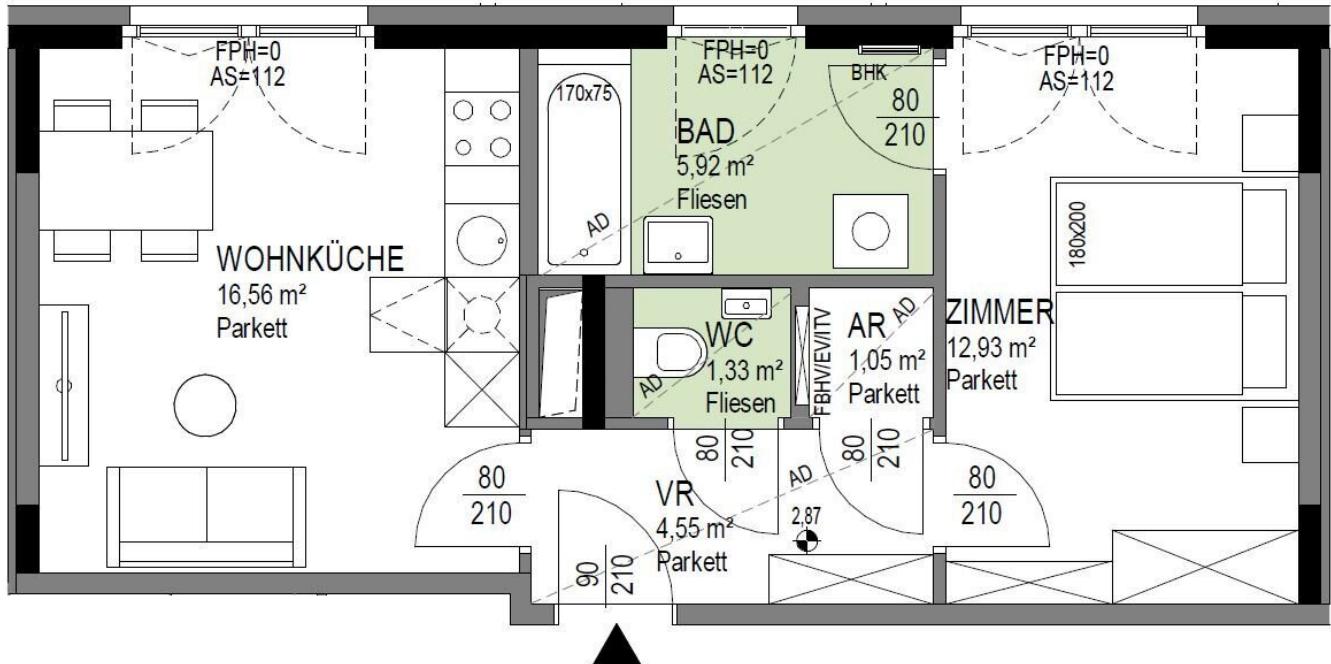
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# **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
- Paketraum

### **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 Schumanngasse 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