

Helle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon - ERSTBEZUG



3SI MAKLER

Objektnummer: 21518

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumanngasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,24 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	998,00 €
Kaltmiete (netto)	903,95 €
Kaltmiete	989,45 €
Betriebskosten:	85,50 €
USt.:	8,55 €
Provisionsangabe:	

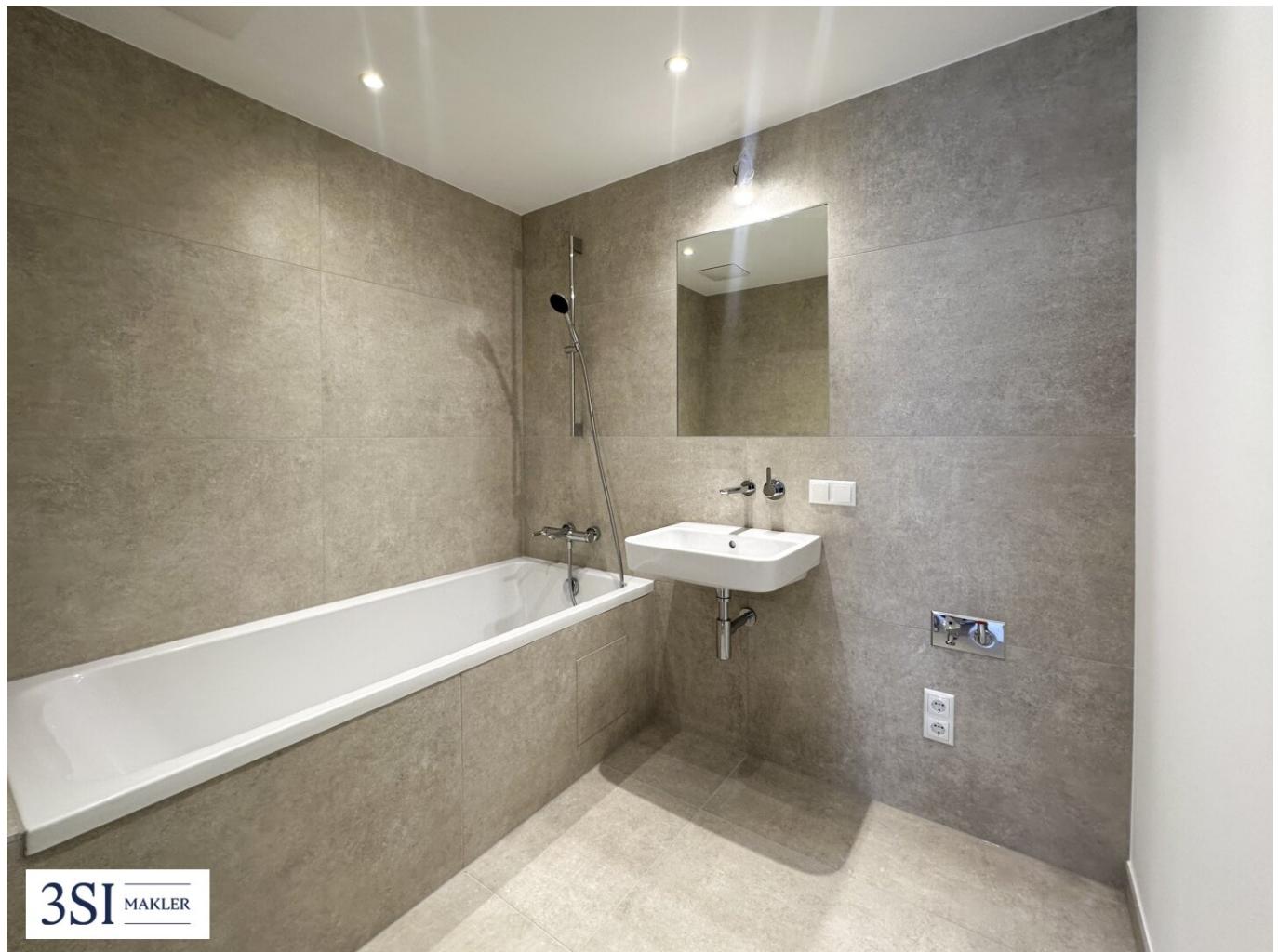
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

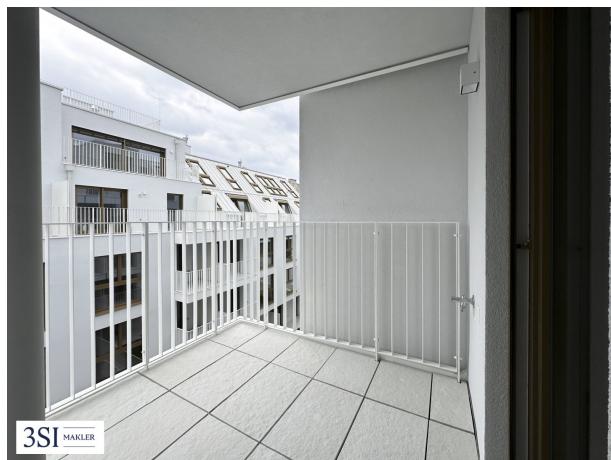


Petra Krapfenbauer

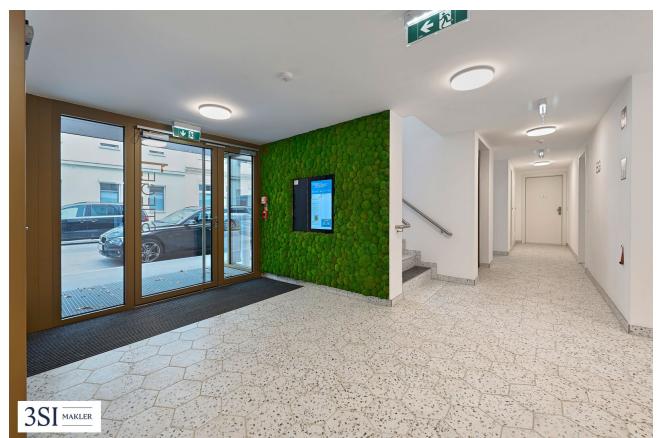


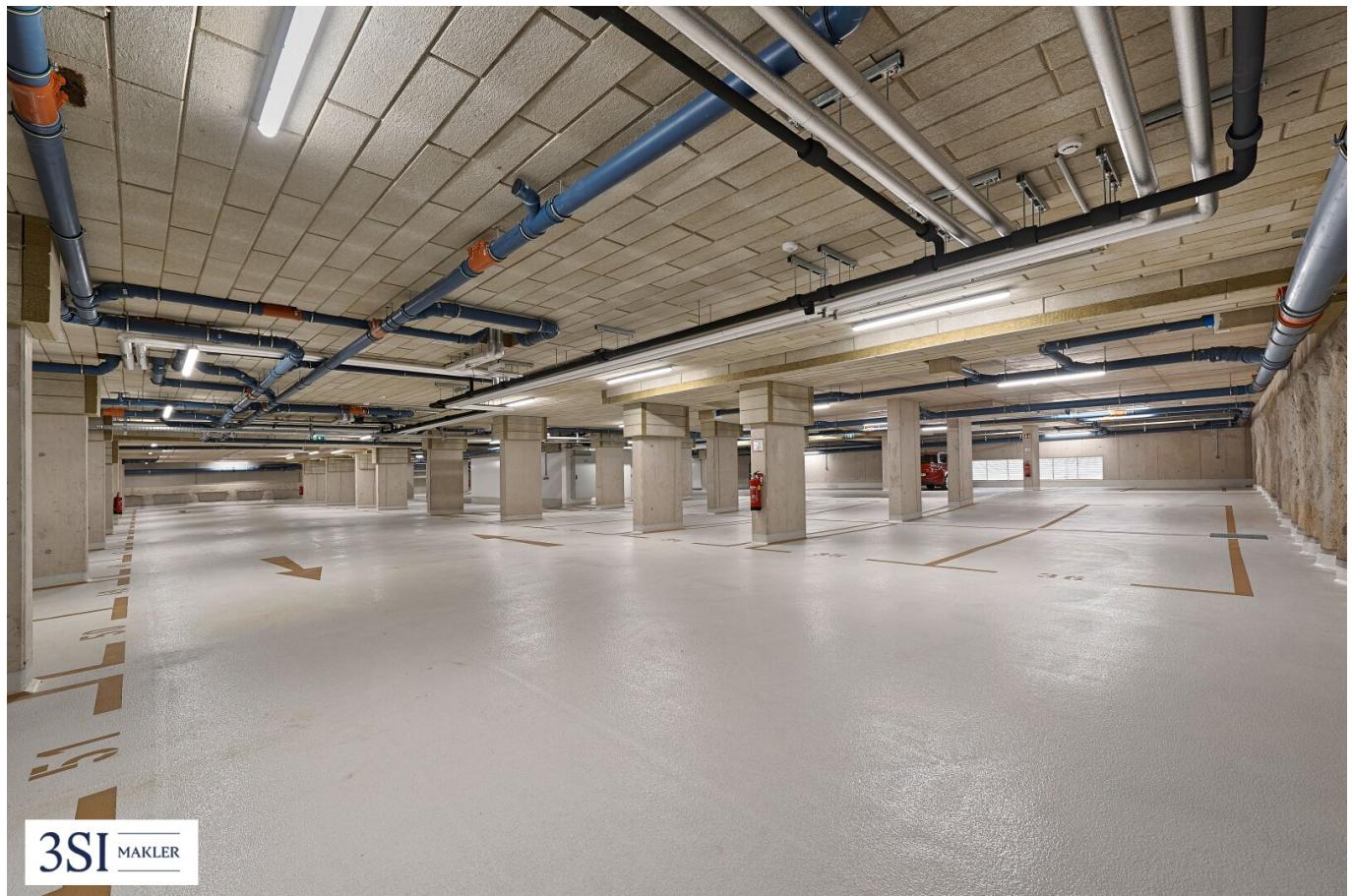


3SI MAKLER



3SI MAKLER

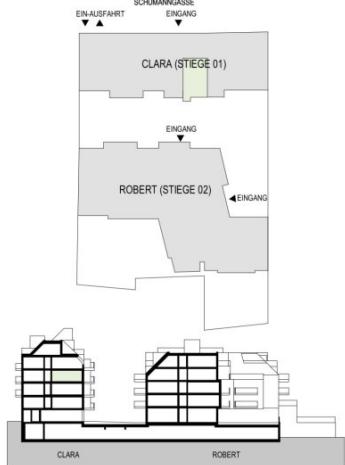




3SI MAKLER

The Temptation

SCHUMANNGASSE 35
A-1180 Wien



TOP 30 Stiege 1

3.OBERGESCHOSS 2 ZIMMER
Wohnnutzfläche ca. 43,21 m²
Balkon ca. 4,45 m²

Einlagerungsraum ca. 1,24 m²
Raumhöhe ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD ca. 2,30 m



F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH



3SI MAKLER

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Pfeiler nach Erfordernis! (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke
AL	Architekturelle
AR	Abstellraum
AS	Absturzsicherung
BHK	Badheizkörper
DFF	Dachflächenfenster
DL	Durchgangslüche
EV / ITV	Elektroverteiler / IT - Verteiler
FHV	Fußbodenheizungsverteiler

FPH	Fertigparapet(höhe (±3cm Türschwelle))
GEL	Geländehöhe
HL	Höhenlauf
RAR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR	Schrankraum
VR	Vorraum
⊗	Spot

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 16.09.2024

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und einen kleinen Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Raumauflistung & Highlights

- Einladender Eingangsbereich

Großzügiger Vorräum mit ausreichend Platz für eine Garderobe – ideal als geschmackvolle Empfangssituation.

- Praktischer Abstellraum & separates WC

Perfekt für alltägliche Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche

Der elegante Wohnraum bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Die hochwertige, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch ein und bietet alles, was man zum Kochen und Wohlfühlen benötigt.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon.

- Ruhiges Schlafzimmer mit Bad-En-Suite

Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Badezimmer mit Badewanne – ein idealer Rückzugsort. Auch von hier ist der Balkon begehbar.

Ein Tiefgaragenstellplatz wird ebenfalls mitvermietet und ist für EUR 150,- brutto pro Monat verfügbar.

Besondere Merkmale

- Erstbezug – alles neu und unbenutzt
- Moderne Ausstattung & durchdachte Grundrissgestaltung
- Helle Räume dank großer Fensterflächen

- Balkon mit Ausgang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Sehr gute Lage und Infrastruktur

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und beliebten Schumanngasse im 18. Bezirk Währing. Der Standort überzeugt durch eine hervorragende Wohnqualität: Der Kutschkermarkt, zahlreiche Nahversorger, Cafés sowie Grünflächen wie der nahegelegene Lidlpark sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinie 42
- Buslinien 10A und 40A
- Rasche Erreichbarkeit von U6 Währinger Straße / Volksoper

Damit ist sowohl die Innenstadt als auch der Gürtelbereich schnell und bequem erreichbar.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m
 Apotheke <225m
 Klinik <250m
 Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <175m
 Kindergarten <200m
 Universität <975m
 Höhere Schule <775m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <375m
Post <425m
Polizei <275m

Verkehr

Bus <400m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap