

Helle 2 Zimmer Wohnung mit Balkon - ERSTBEZUG



Objektnummer: 21628

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:	1,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.060,00 €
Kaltmiete (netto)	878,14 €
Kaltmiete	963,64 €
Betriebskosten:	85,50 €
USt.:	96,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer



3SI MAKLER

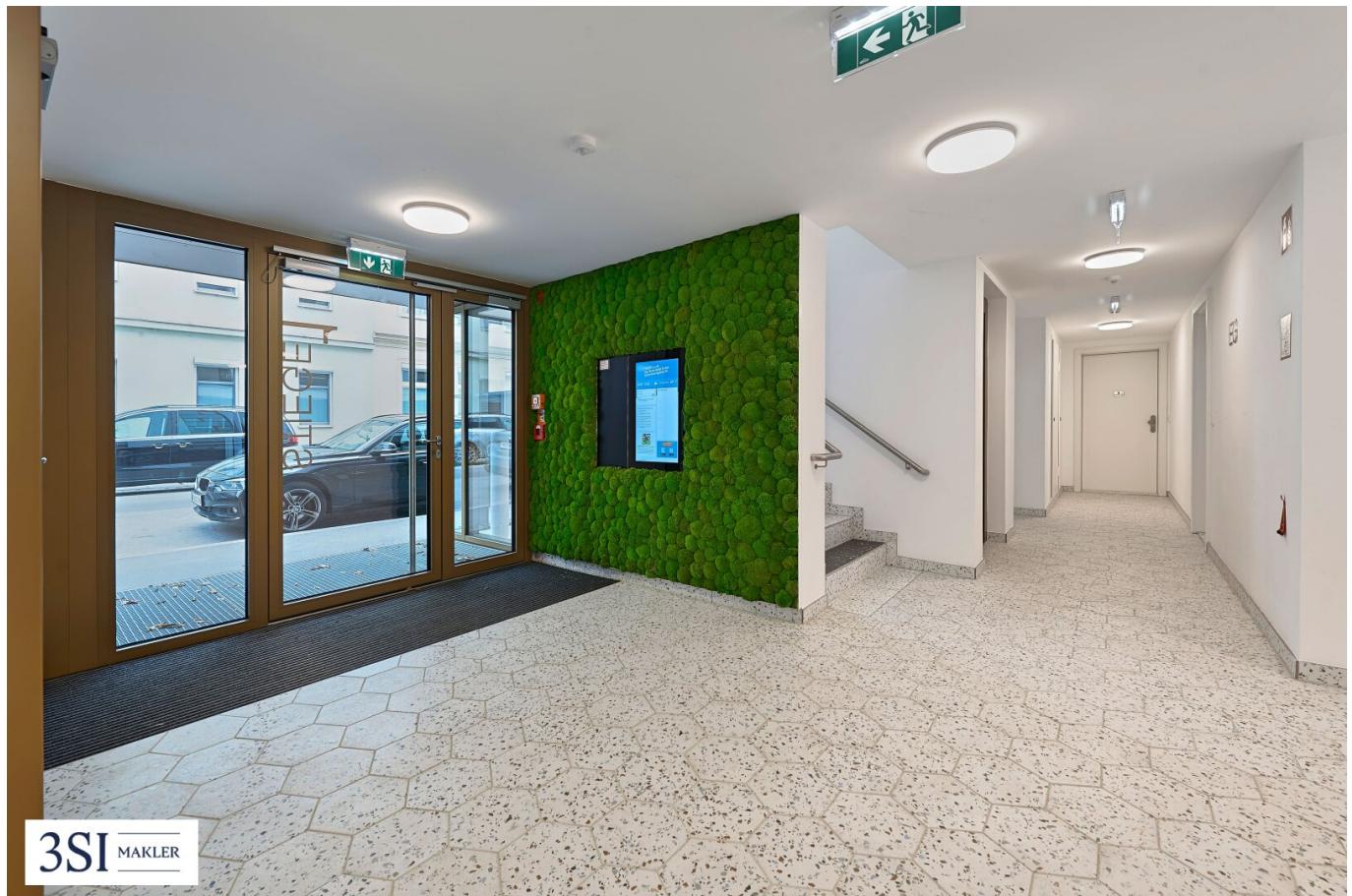


3SI MAKLER



3SI MAKLER





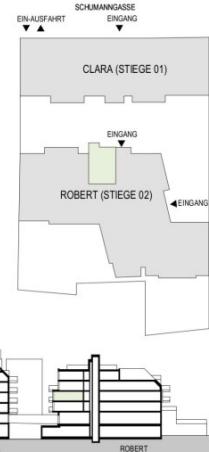
3SI MAKLER

The Temptation

SCHUMANNGASSE 35
A-1180 Wien



TOP 38



TOP 38 Stiege 2

2.OBERGESCHOSS 2 ZIMMER
Wohnnutzfläche ca. 43,21 m²
Balkon ca. 5,68 m²

Einlagerungsraum ca. 1,20 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 Wohnungsgrößen 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	FPH	Fertigparapet(höhe (±3cm Türschwelle))
AL	Architekturechte	GEL	Gehäusehöhe
AR	Abstellraum	HL	Höhenlauf
AS	Absatzsicherung	RAR	Regenfallrohr
BHK	Badheizkörper	RH	Raumhöhe
DFF	Dachflächenfenster	SR	Schrankraum
DL	Durchgangslüche	VR	Vorraum
EV/ ITV	Elektroverteiler/ IT-Verteiler	⊗	Spot
FHV	Fußbodenheizungsverteiler		

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 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.

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:

- Straßenbahlinie 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 Doppelmauers – 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