

2-Zimmer-Dachgeschoß mit südseitiger Terrasse - Nähe Kutschkermarkt



3SI MAKLER

Objektnummer: 21381
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse | Schumannngasse 35 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1180 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 37,65 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 2,17 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 20,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtmiete | 1.220,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.027,39 € |
| Kaltmiete | 1.109,09 € |
| Betriebskosten: | 81,70 € |
| USt.: | 110,91 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



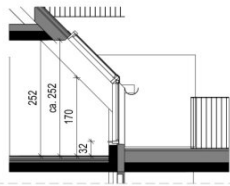
Gerhard Klein



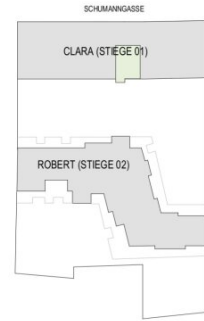
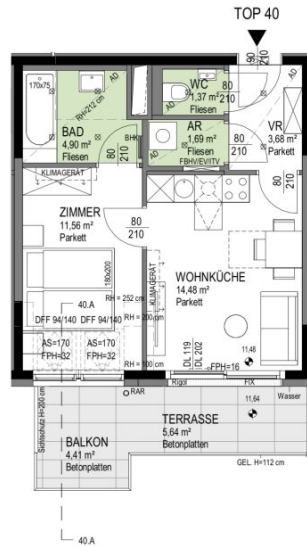


The Temptation

SCHUMANNGASSE 35 A-1180 Wien



Schnitt 40 A



TOP 40

1. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche

Terrasse

Balkon

Einlagerungsraum

Raumhöhe

Raumhöhe bei AD

Stiege 1

2 ZIMMER

ca. 37,68 m²

ca. 5,64 m²

ca. 4,41 m²

ca. 2,17 m²

ca. 2,52 m

ca. 2,30/2,10 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

3SI MAKLER

F+P
Architekten

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 Poterien 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 Architekturliche
AR Abstellraum
AS Absturzsicherung
BHK Badheizkörper
DF Dachflächenfenster
DL Durchgangslücke
EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH Fertigparapethöhe
GEL Geländerhöhe
HL Handlauf
RAR Regentallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum
SS Spot

FPH Fertigparapethöhe
(±3cm Türschwelle)
GEL Geländerhöhe
HL Handlauf
RAR Regentallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
VR Vorräum
SS Spot

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

16.09.2024



Objektbeschreibung

Projekt "The Temptation"

Was für ein Paar! Im Herzen von Währing vereinen sich zwei Gebäude zu einem unwiderstehlichen Wohnensemble. Ein Zuhause für diejenigen, die von außergewöhnlicher Eleganz und einzigartigem Komfort verführt werden möchten. Clara und Robert, das sind zwei Wohnhäuser mit 47 Eigentumswohnungen auf Stiege 1, 38 Eigentumswohnungen und 14 Geschäftslokalen auf steige 2 mitten im Geschehen von Währing – und das bei einer einmalig ruhigen Lage. Ob Rückzug im eigenen Garten oder direkte Anbindung ans Stadtleben – The Temptation macht beides möglich! Alle Wohnungen verfügen über 2 bis 5 Zimmer mit Größen von 37 bis 180 m² und perfekt konzipierten Grundrissen. Großzügige Balkone, Terrassen und atemberaubende private Gärten auf verschiedenen Ebenen erhöhen den Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der begrünte Innenhof, der sowohl ein Treffpunkt als auch eine Ruheoase ist. Dort, wo Nachhaltigkeit, Ästhetik und Lebensqualität aufeinandertreffen, entsteht eine unwiderstehliche Versuchung: ein modernes, frisches Leben, das zum Verlieben schön ist.

Wohnung

Diese moderne 2-Zimmer-Mietwohnung verfügt über knapp 37 m² Wohnfläche zzgl. ca. 10m² Balkon-/Terrassenfläche. Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Abstellraum
- Wohnküche
- Zimmer 1 mit Bad en Suite
- südseitige Terrassen-Balkonfläche mit ca. 10m²

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um **€ 150 netto (inkl. Betriebskosten) zzgl. USt.** angemietet werden.

Netto Miete: € 1.027,39

10% USt. : € 102,74

Netto BK.: € 81,70

10% USt.: € 8,17

Gesamtmiete: € 1.220,--

Lage

Währing ist sowohl persönlich als auch pulsierend: Mit seinem unverwechselbaren Wiener Flair und der vitalen Energie zieht Sie der 18. Bezirk unwiderruflich in seinen Bann. The Temptation lockt mit einer einzigartigen Lage. Im Norden offeriert der Kutschkermarkt ein vielfältiges Angebot für Jung und Alt: Unzählige Stände mit frischem Obst und Gemüse sowie der wöchentliche Bauernmarkt lassen die Gaumenfreuden der Besucher hochleben. Die unterschiedlichen Cafés und Restaurants im 18. Bezirk laden zum genussvollen Verweilen in gemütlicher Atmosphäre ein. Erholungssuchende und Schwimmbegeisterte kommen im fußläufig erreichbaren Jörgerbad auf ihre Kosten. Darüber hinaus entzückt der Lidlpark mit seinen zahlreichen japanischen Zierkirschenbäumen. Der nahegelegene Elterleinplatz und die Hernalser Hauptstraße bieten eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Drogerien wie auch Apotheken und Bäckereien lassen keine Wünsche offen. Im direkten Umfeld befinden sich zudem verschiedene Ärzte sowie Kindergärten und Schulen.

Der beliebte Kutschkermarkt ist zentraler Anlaufpunkt für Genussbegeisterte. Regionale sowie saisonale Produkte wie Obst, Gemüse, frische Kräuter als auch aromatische Käse- und Fischvariationen erfreuen die Augen und Gaumen der Besucher. In den einladenden Lokalen und Cafés können entspannte Stunden beim Frühstück oder zur Happy Hour genossen werden. Der wöchentliche Bauernmarkt offeriert darüber hinaus unzählige regionale Highlights.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <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