

2-Zimmer-Dachgeschoß mit südseitiger Terrasse - Nähe Kutschkermarkt



Objektnummer: 21381

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumanngasse 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



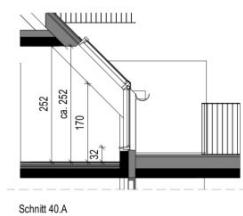
Gerhard Klein





The Temptation

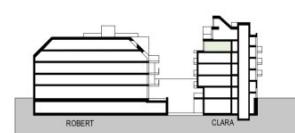
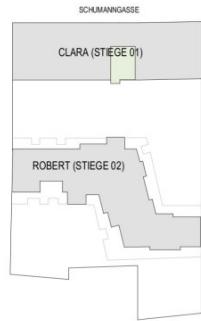
SCHUMANNGASSE 35
A-1180 Wien



Schnitt 40 A



40 A



TOP 40

Stiege 1

1. DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnnutzfläche

ca. 37,68 m²

Terrasse

ca. 5,64 m²

Balkon

ca. 4,41 m²

Einlagerungsraum

ca. 2,17 m²

Raumhöhe

ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2,30/2,10 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 Detaillierung 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 Architekturlicht
AR Abstellraum
AS Abstellraumabsicherung
BHK Badheizkörper
DFF Dachflächenfenster
DL Durchgangslüche
EV/ ITV Elektroverteiler/ IT-Verteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH
GEL
HL
RAR
RH
RFA
SR
VR
⊗

Fertigparapethöhe
(±3cm Türschwelle)
Geländerhöhe
Handlauf
Regenfallrohr
Raumhöhe
Schrankraum
Vorraum
Spot

0 1 2 5
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

Gesamt miete: € 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