

## **BALKON-HIT | HELLE 2 ZIMMER WOHNUNG IN HERNALS**



**Objektnummer: 5027**

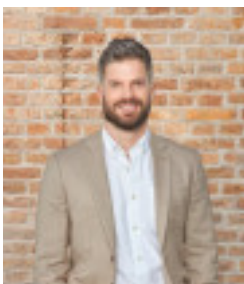
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	45,81 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	45,81 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 94,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,73
Gesamtmiete	980,00 €
Kaltmiete (netto)	837,40 €
Kaltmiete	980,00 €
Betriebskosten:	142,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG









Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





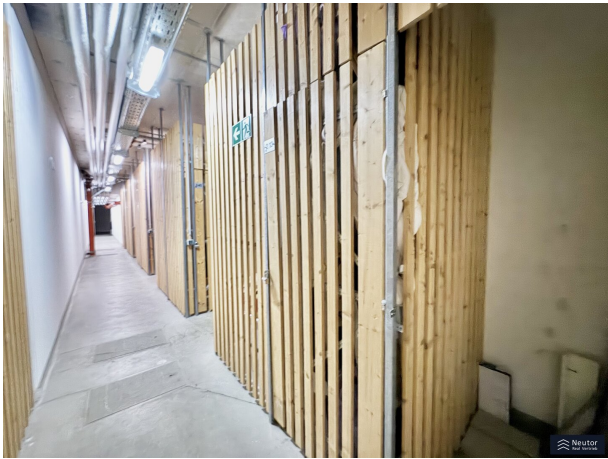




Neutor  
Real Vertrieb



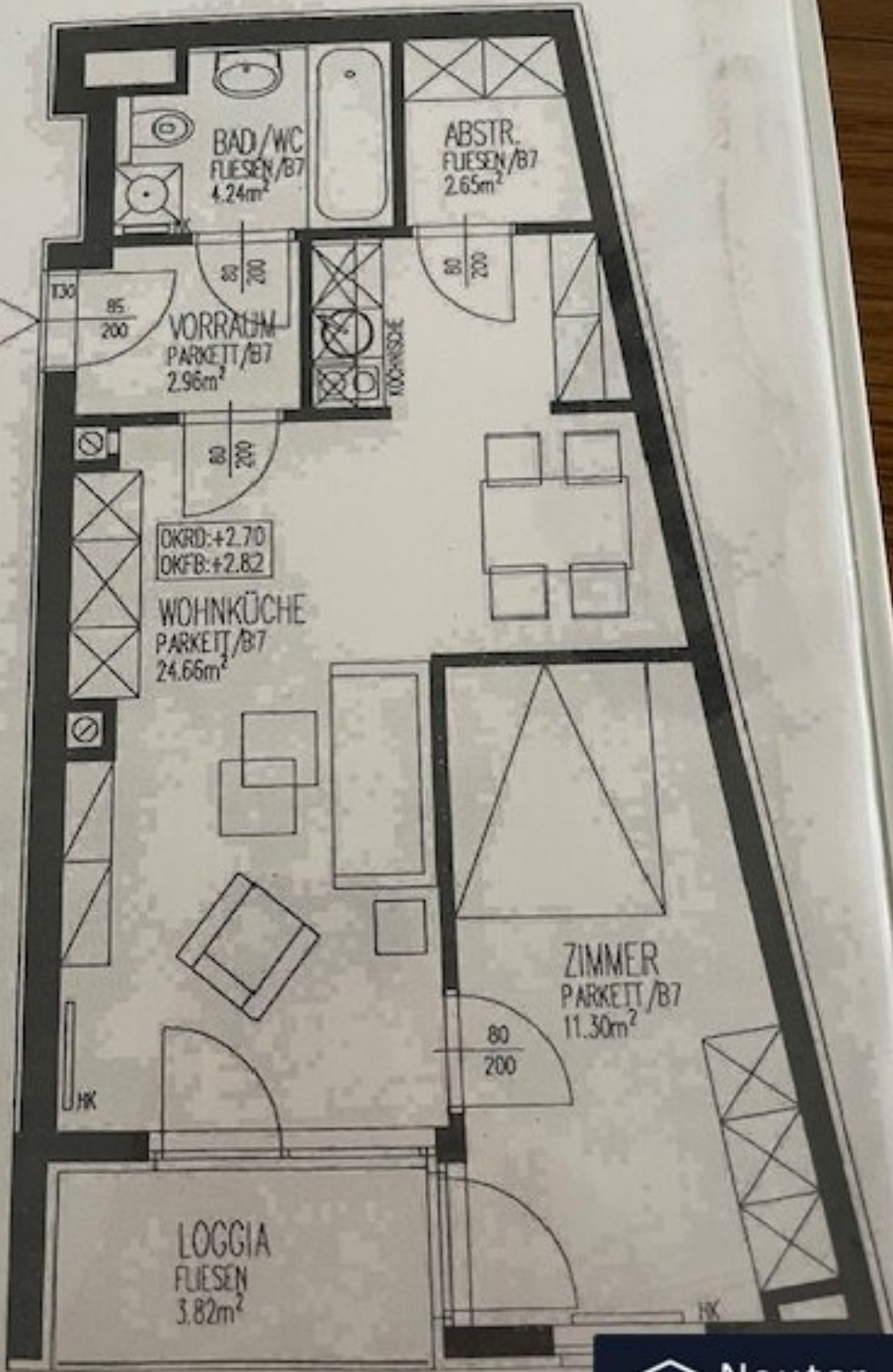
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



TOP 14  
45.81m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage Hernals, in der Schuhmannngasse, erwartet Sie diese schöne Balkonwohnung, die Wohnqualität und erstklassige Infrastruktur auf ideale Weise vereint.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit traumhaften Balkon. Ob Frühstück im Freien oder gemütliche Sommerabende mit Freunden – hier genießen Sie Ihr eigenes Stück Natur in absoluter Ruhelage.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für den Alltag und verbindet Wohnkomfort mit Funktionalität. Helle, freundliche Räume und große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Die Wohnung wurde gerade frisch ausgemalt und in neuem Glanz!

### **Eckdaten:**

WNFL: ca. 45,81 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Balkon: ja

Bad: 1 mit Badewanne

WC: 1 im Badezimmer

Küche: ja, voll ausgestattet

Abstellraum: ja 1

Deckenleuchten: ja

Waschmaschinenanschluss: ja im Badezimmer

Stockwerk: 1. OG

Lift: ja

Mietverhältnis: 3 Jahre

## **Beschreibung:**

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt zwei Zimmern, davon ein gut geschnittenes Schlafzimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Das große Glasfenster lässt viel Tageslicht in die Wohnung und grenzt an den charmanten Balkon – ein echtes Highlight dieser Mietwohnung.

Die halb offene Küche ist voll ausgestattet und befindet sich im gepflegten Zustand. Sämtliche Geräte sind funktionstüchtig. Sie bietet viel Stauraum und ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Eine angrenzende Speis erweitert den Stauraum.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Toilette und präsentiert sich in originalem Look.

Insgesamt handelt es sich um eine helle, moderne Wohnung mit Charme und tollem Balkon.

## **Konditionen:**

Miete brutto: **€ 980,00** inkl. BK

zzgl. Heizkosten Akonto: € 37,93

zzgl. Warmwasser Akonto: € 23,18

**Gesamtmiete warm: € 1.041,11**

Kaution: € 2.940,00

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.

**Die Neutor Real GmbH weist auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber hin. Irrtum vorbehalten.**

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap