

## **2-Zimmer Neubau-Erstbezug mit Balkon in Hofruhelage - hochwertige Volllausstattung**



**Objektnummer: 22245**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumanngasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,58 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.244,05 €
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.235,50 €
Betriebskosten:	85,50 €
USt.:	8,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

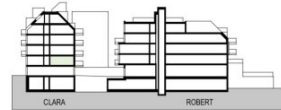
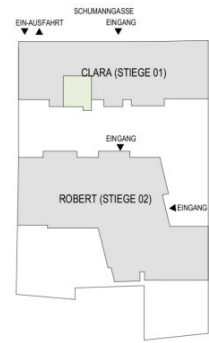
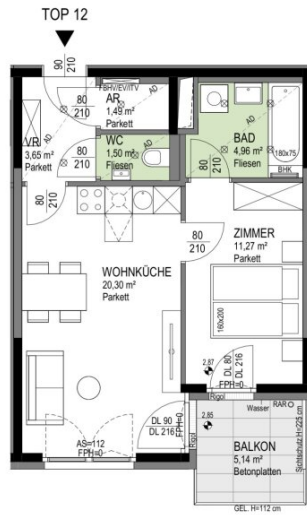








3SI MAKLER



TOP 12	Stiege 1
1. OBERGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 43,17 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,14 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 1,58 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,32 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 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 Architekturlinien  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BHK Badheizkörper  
DFF Dachflächenfenster  
DL Durchgangstür  
EV/ ITV Elektroverteiler/ IT- Verteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH Fertigparapethöhe  
GEL Geländerhöhe  
HL Handlauf  
RAR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorraum  
Spot

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



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 17.10.2023

# Objektbeschreibung

## Premium-Erstbezug in AKH Nähe / Sonnige 2- Zimmer Balkonwohnung in Hofruhelage

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer hochwertigen "Vollausstattung" und ihrer zentralen, gut angebundenen Lage.

### Raumaufteilung & Highlights

- Einladender / Großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- geräumiger Abstellraum
- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche und Balkonzugang

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 benötigt.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den Balkon.

- Ruhiges Schlafzimmer mit Bad-En-Suite und Balkonzugang

Das mit einem Luxus-Doppelbett und Tischlereinbauschränk ausgestattete Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Badezimmer mit geräumiger Dusche, Waschbecken und Waschmaschine.

Auch vom Schlafzimmer aus ist der Balkon begehbar.

### Besondere Merkmale

- Ansprechende Niedrigenergie-Neubauliegenschaft dank modernster Anlagentechnik

- hocheffiziente Geothermie-Wärmepumpen als Hauszentralheizung & -Kühlung
- Erstbezug – alles neu und unbenutzt
- Zeitgemäße, hochwertige Vollausstattung (sofort beziehbar)
- Helle Räume dank großer Fensterflächen
- Balkon mit Ausgang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Badezimmer mit großzügiger Dusche und Waschmaschine
- Sehr gute Lage mit optimaler Verkehrsanbindung und Nahversorgung

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und beliebten Schumanngasse im 18. Wiener Gemeindebezirk (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.

Gesamt-Mietkosten inkl. Akonto-Vorschreibungen für verbrauchsabhängige Kosten (u.a. Heiz- / Warmwasser,..):

- **Miete:** € 1.150,00- (ohne USt. / Vermieterin ist Umsatzsteuer befreit)
  
- **Betriebskosten:** € 94,05- (inkl. USt.)
  
- **Verbrauchskosten-Akonto:** € 85,12- (Heizung, Kühlung, Warm- & Kaltwasser, Abrechnung inkl. USt.)
  
  
- **SUMME:** € 1.329,17-

Der Wohnung steht zusätzlich noch ein ca. 1,5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, sowie ein Fahrradraum und ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit kleinem Garten zur Nutzung zur Verfügung.

### **Sonstiges**

**Wir weisen darauf hin, dass der Vermieter eine detaillierte und aussagekräftige Bonitätsauskunft des Mietinteressenten - mittels Vorlage einer Mieterselbstauskunft, eines Einkommensnachweises sowie eines KSV Mieterpasses - voraussetzt .**

Zusätzlich weisen wir darauf hin, daß die 3SI Makler GmbH vom Vermieter mit der Vermittlung beauftragt wurde und erklärt, dass sie – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch auf eine Doppelmaklertätigkeit verzichtet – und einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Entsprechende Informationen dazu finden Sie im „Informationsblatt - Vermittlung von Wohnungsmietverträgen (Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297 / 1996 GZ 2023 / 05 / 05 – FVO Go / Pe – Form 14M / ÖVI)“ sowie im Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler (Maklergesetz – MaklerG -geltende Fassung).

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 <675m

Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <425m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap