# Schoene 2 Zi Wohnung mit Aussenflaeche im Erstbezug nahe Kutschkermarkt



**Objektnummer: 6581/282**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 42,54 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,85 |
| **Gesamtmiete** | 1.398,76 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.161,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.271,60 € |
| **Betriebskosten:** | 110,60 € |
| **USt.:** | 127,16 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

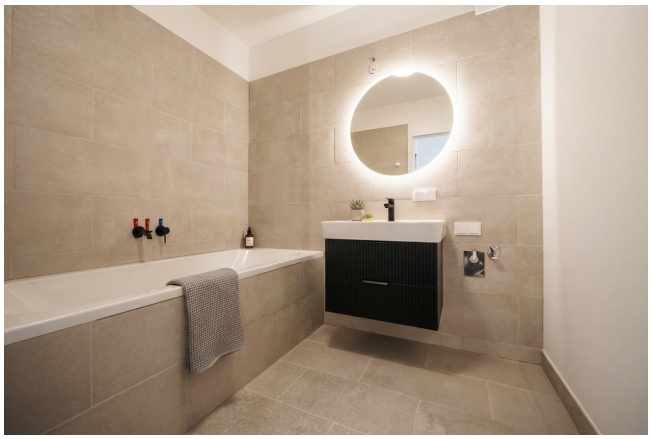
## Ihr Ansprechpartner

**Leonie Kozich**

Savoir Vivre Services GmbH
Liechtensteinstraße 12/1/9
1090 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







ZEIT&GEIST

# Schopenhauerstraße 38

## Stiege 2
## Top 7

2.OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 42,54 m² |
| Freifläche: | 8,26 m² |

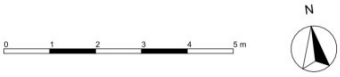
SAVOIR VIVRE
GROUP

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Mietobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Flächenberechnung laut Ö-Norm. Februar 2025.





# Objektbeschreibung

**Zeit & Geist – Neubau Schopenhauerstraße 38, 1180 Wien: Wohnen im Zeichen von Architektur und Lebensqualität**

Willkommen im Wohnbauprojekt „Zeit & Geist", das urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität verbindet.

In begehrter Lage im 18. Wiener Gemeindebezirk erwarten Sie 23 hochwertige Neubau-Mietwohnungen, die modernen Wohnkomfort mit einer der attraktivsten Wohnlagen Wiens verbinden. Die 2- bis 4-Zimmer Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse und bieten Wohnflächen von 42 bis 97 m².

**Highlights & Ausstattung:**

- Moderne Mietwohnungen
- Tiefgaragenstellplätze anmietbar
- Hochwertige Ausstattung mit Markenprodukten
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen über nachhaltige Luftwärmepumpe
- Beste Wiener Wohnlage in Nähe von Kutschkermarkt

DIE WOHNUNG IST MIT 01.12 BEZIEHBAR

Alle Infos unter: https://sop38.at/

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap