

Erstbezug - Hofseitige 2-Zimmer-Balkonwohnung



Objektnummer: 960/73253

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.149,80 €
Kaltmiete (netto)	948,00 €
Kaltmiete	1.045,27 €
Betriebskosten:	97,27 €
USt.:	104,53 €
Provisionsangabe:	

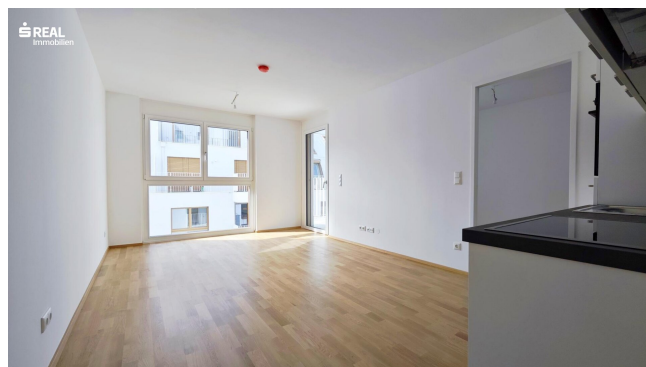
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

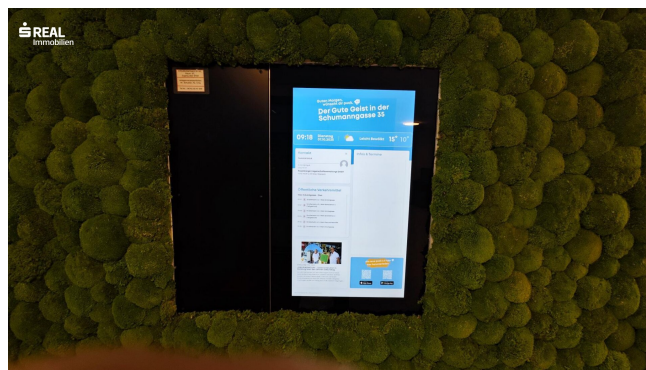
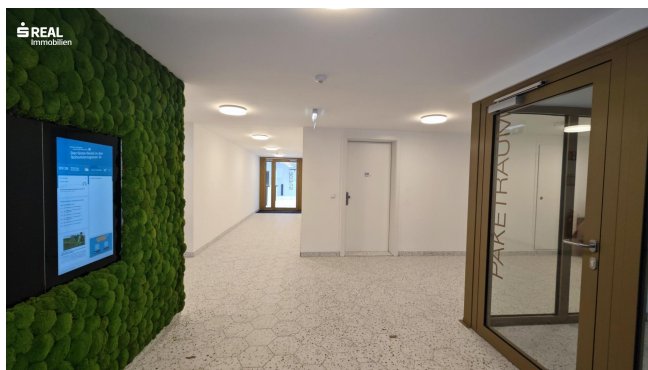


Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost

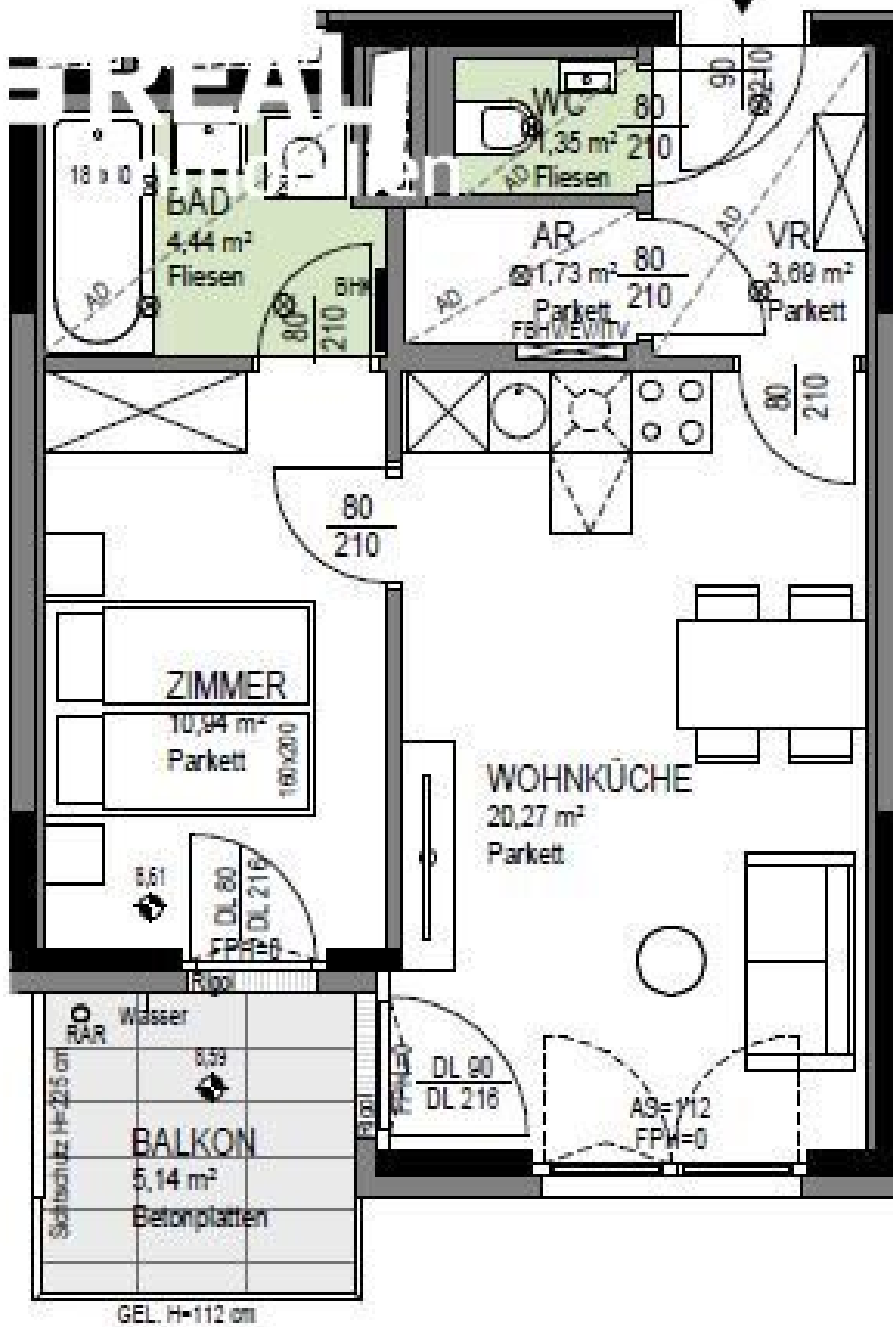


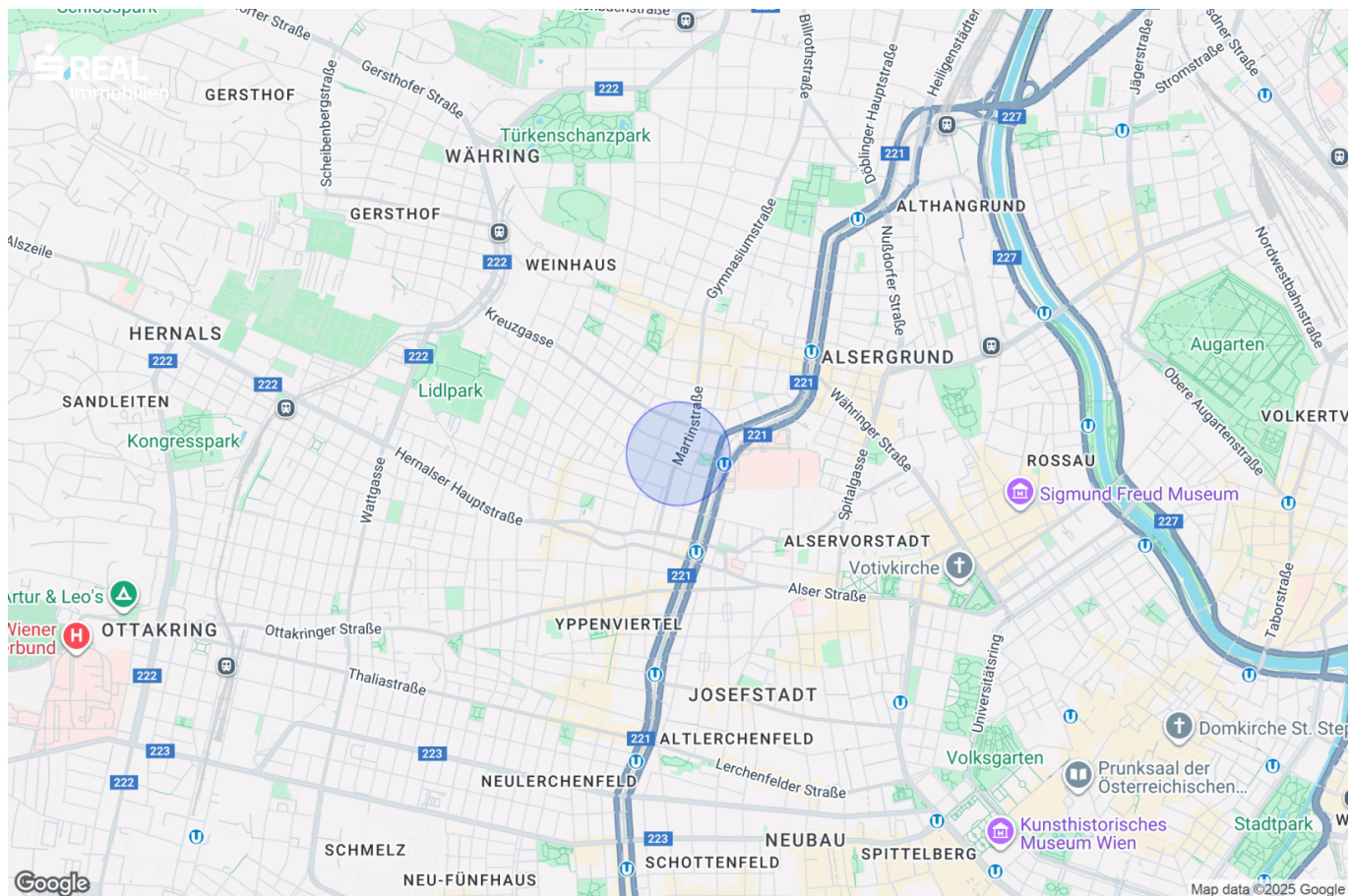






TOP 31





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne 2-Zimmer-Neubauwohnung (Erstbezug) im 3. Liftstock eines hochwertigen Wohnhauses in der beliebten Schumannngasse. Diese Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein behagliches Wohngefühl mit nachhaltiger Bauweise.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet ein helles und einladendes Ambiente mit folgendem Grundriss:

- Sonniges Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung für erholsame Nächte
- Badezimmer mit moderner Badewanne – Ihre persönliche Wohlfühloase
- Praktischer Abstellraum
- Getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Vorraum

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung sorgt für modernen Wohnkomfort und Langlebigkeit:

- Fußbodenheizung über Geothermie-Wärmepumpe (Heizen & sanfte Temperierung im Sommer)
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores
- Echtholz-Parkettböden in allen Wohnräumen
- Wohnungseingangstür mit Sicherheitsstandard RC3
- Barrierefreier Lift vom Keller bis zur Wohnung
- Kellerabteil sowie Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieversorgung

Nachhaltigkeit

Das Projekt wurde mit Fokus auf Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit errichtet und wird nach dem ÖGNI-Standard (DGNB) zertifiziert – für ein nachhaltiges und gesundes Wohnklima.

Lage

Die Lage in der Schumannngasse im 18. Bezirk bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Straßenbahnlinien 9 und 42 sowie die Buslinie 10A. Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Schulen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Fazit

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – modern, nachhaltig und lichtdurchflutet.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der hohen Wohnqualität dieser Immobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap