

Modernes Erstbezug-Highlight mit Balkon – stilvoll, hell & perfekt geschnitten



Objektnummer: 21531

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

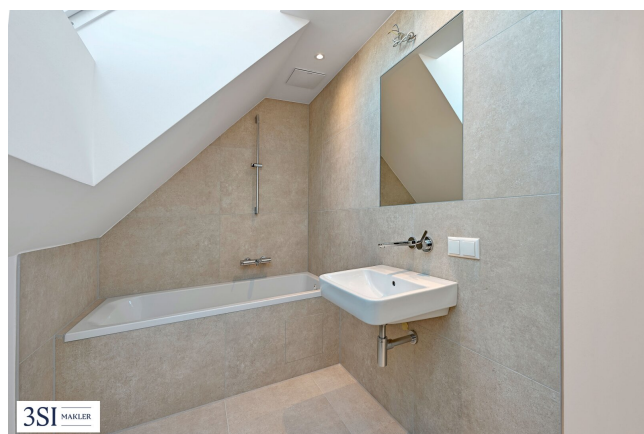
Adresse	Schumanngasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,42 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	995,00 €
Kaltmiete (netto)	824,64 €
Kaltmiete	904,55 €
Betriebskosten:	79,91 €
USt.:	90,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer



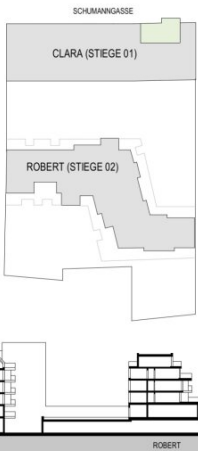




3SI MAKLER

The
Temptation

SCHUMANNGASSE 35
A-1180 Wien



TOP 37	Stiege 1
1.DACHGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 39,06 m²
Balkon	ca. 4,77 m²
Einlagerungsraum	ca. 1,42 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

3SI MAKLER

F+P
Architekten

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 Architekturliche
AR Abstellraum
AS Absturzsicherung
BHK Badheizkörper
DF Dachflächenfenster
DL Durchgangslücke
EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

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

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

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

16.09.2024



Objektbeschreibung

Diese moderne Erstbezugswohnung besticht durch ihre lichtdurchflutete Atmosphäre, eine durchdachte Grundrissgestaltung und hochwertige Materialien. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter, voll ausgestatteter Küche schafft ein einladendes Wohngefühl und bietet direkten Zugang zum Balkon. Ein großzügiger Eingangsbereich, ein separates WC sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ergänzen den Wohnkomfort. Beide Zimmer sind mit Klimaanlage und Außenjalousien ausgestattet und sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima – ideal für alle, die modernes, hochwertiges Wohnen im Erstbezug suchen.

Besondere Merkmale

- Erstbezug – alles neu und unbenutzt
- Moderne Ausstattung & durchdachte Grundrissgestaltung
- Helle Räume dank großer Fensterflächen
- Balkon mit Ausgang vom Wohn-/ Esszimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Klimaanlage & Außenjalousien
- Sehr gute Lage und Infrastruktur

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und beliebten Schumanngasse im 18. Bezirk 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.

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