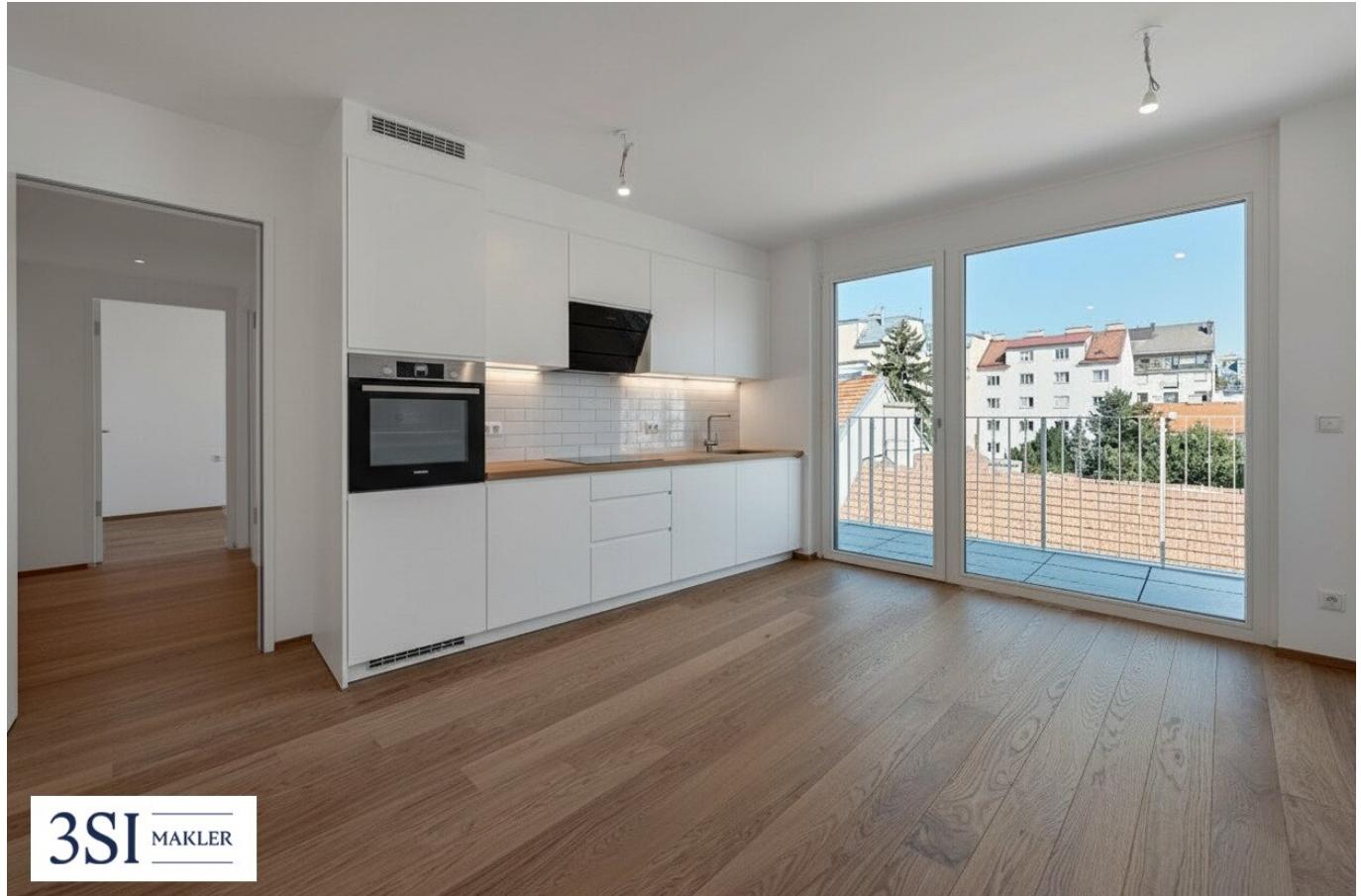


Modernes Erstbezug-Highlight mit Balkon – stilvoll, hell & perfekt geschnitten



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



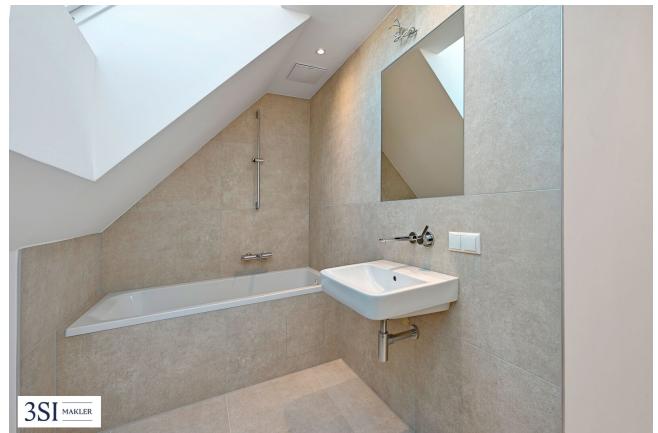
Petra Krapfenbauer



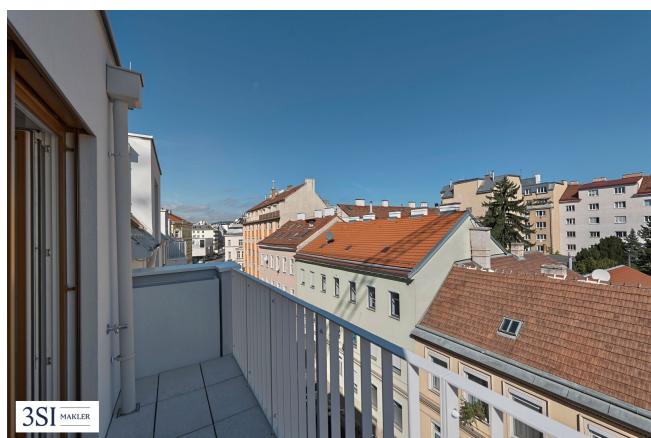
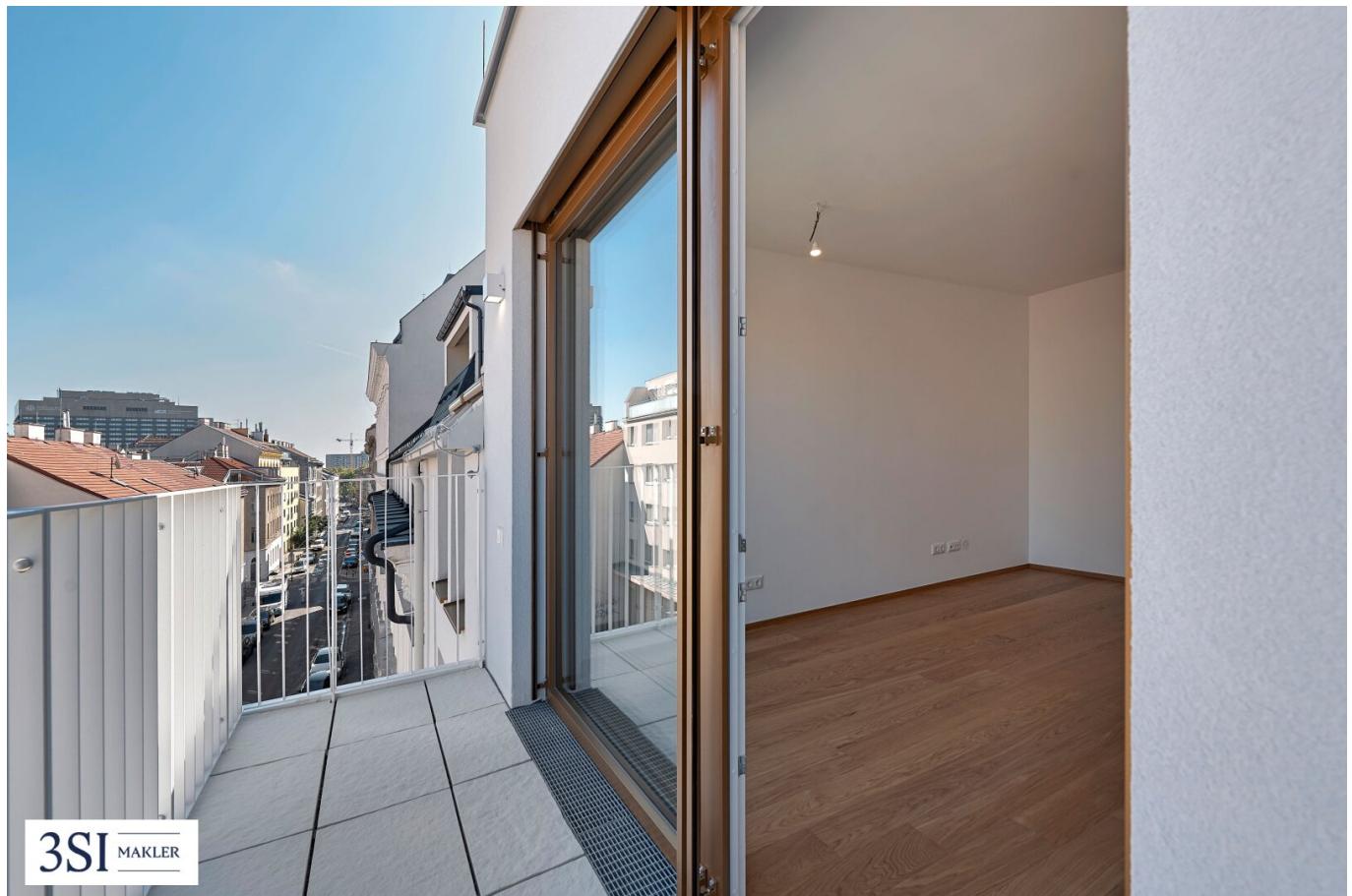
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





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 Doppelmauers – 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