

Moderne Mietwohnung Nähe Kutschkermarkt! 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon



Objektnummer: 20957
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumannngasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,17 m ²
Nutzfläche:	48,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,35 m ²
Heizwärmebedarf:	20,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.065,00 €
Kaltmiete (netto)	855,68 €
Kaltmiete	968,18 €
Betriebskosten:	112,50 €
USt.:	96,82 €
Provisionsangabe:	

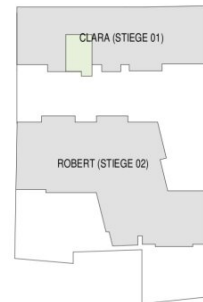
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein





TOP 22

Stiege 1

2.OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnnutzfläche

ca. 43,17 m²

Balkon

ca. 5,14 m²

Einlagerungsraum

ca. 1,35 m²

Raumhöhe

ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2,32 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

F+P
architekten

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. Nonwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AL Architekturliche
AR Abtasturicherung
AS Badheizkörper
BHK Dachflächenfenster
DF Durchgangsfenster
DL Elektroverteilung/ (T- Verteiler
EV/ ITV Fußbodenheizungsverteiler

FPH Fertigparapethöhe
(≥ 3 cm Türschwelle)
GEL Geländerhöhe
HL Handlauf
RAR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
Vorraum
Spot

0 1 2 5
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

29.08.2023



Objektbeschreibung

Projekt "The Temptation"

Was für ein Paar! Im Herzen von Währing vereinen sich zwei Gebäude zu einem unwiderstehlichen Wohnensemble. Ein Zuhause für diejenigen, die von außergewöhnlicher Eleganz und einzigartigem Komfort verführt werden möchten. Clara und Robert, das sind zwei Wohnhäuser mit 47 Eigentumswohnungen auf Stiege 1, 38 Eigentumswohnungen und 14 Geschäftslokalen auf steige 2 mitten im Geschehen von Währing – und das bei einer einmalig ruhigen Lage. Ob Rückzug im eigenen Garten oder direkte Anbindung ans Stadtleben – The Temptation macht beides möglich! Alle Eigentumswohnungen verfügen über 2 bis 5 Zimmer mit Größen von 37 bis 180 m² und perfekt konzipierten Grundrissen. Großzügige Balkone, Terrassen und atemberaubende private Gärten auf verschiedenen Ebenen erhöhen den Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der begrünte Innenhof, der sowohl ein Treffpunkt als auch eine Ruheoase ist. Dort, wo Nachhaltigkeit, Ästhetik und Lebensqualität aufeinandertreffen, entsteht eine unwiderstehliche Versuchung: ein modernes, frisches Leben, das zum Verlieben schön ist.

Wohnung

Diese moderne Mietwohnung im Neubauprojekt "The Temptation" (welches im September 2025 fertiggestellt wird), wird ab November 2025 zur Miete angeboten und verfügt über ca. 43 m² Wohnfläche und ca. 5,14 m² Balkon. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Abstellraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Süd-West Balkon

Lage

Währing ist sowohl persönlich als auch pulsierend: Mit seinem unverwechselbaren Wiener Flair und der vitalen Energie zieht Sie der 18. Bezirk unwiderruflich in seinen Bann. The Temptation lockt mit einer einzigartigen Lage. Im Norden offeriert der Kutschkermarkt ein vielfältiges Angebot für Jung und Alt: Unzählige Stände mit frischem Obst und Gemüse sowie der wöchentliche Bauernmarkt lassen die Gaumenfreuden der Besucher hochleben. Die unterschiedlichen Cafés und Restaurants im 18. Bezirk laden zum genussvollen Verweilen in gemütlicher Atmosphäre ein. Erholungssuchende und Schwimmbegeisterte kommen im fußläufig erreichbaren Jörgerbad auf ihre Kosten. Darüber hinaus entzückt der Lidlpark mit seinen zahlreichen japanischen Zierkirschenbäumen. Der nahegelegene Elterleinplatz und die Hernalser Hauptstraße bieten eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Drogerien wie auch Apotheken und Bäckereien lassen keine Wünsche offen. Im direkten Umfeld befinden sich zudem verschiedene Ärzte sowie Kindergärten und Schulen.

Der beliebte Kutschkermarkt ist zentraler Anlaufpunkt für Genussbegeisterte. Regionale sowie saisonale Produkte wie Obst, Gemüse, frische Kräuter als auch aromatische Käse- und Fischvariationen erfreuen die Augen und Gaumen der Besucher. In den einladenden Lokalen und Cafés können entspannte Stunden beim Frühstück oder zur Happy Hour genossen werden. Der wöchentliche Bauernmarkt offeriert darüber hinaus unzählige regionale Highlights.

Ausstattung

Ausgestattet mit hochwertigen Parkettböden und komfortablen Fußbodenheizungen sorgt jede Wohneinheit für wohlige warme Stunden in der kalten Jahreszeit. Angenehme Temperaturen garantiert die Wärmepumpe mit Geothermie in allen Einheiten sowie die Klimaanlage im Dachgeschoß. Zusätzlich können mit einer Photovoltaikanlage am Dach die Stromkosten gering gehalten werden. Die Badezimmer mit exklusiven Markensanitärprodukten beeinflussen das Wohlbefinden der Bewohner positiv und laden zum Entspannen ein.

Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 sowie

Videogegensprechanlagen garantieren maximale Sicherheit. Mit der smarten Hausverwaltungsapp „Puck“ können Sie direkten Kontakt mit der Hausverwaltung aufnehmen und werden mit aktuellen Informationen rund um Ihr Zuhause versorgt. Eine Paketboxenanlage im Eingangsbereich erleichtert das Empfangen und Versenden von Paketen.

- Eichenparkettböden
- Komfortable Fußbodenheizung

- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Temperierung Dank Wärmepumpe mit Geothermie in allen Wohnräumen möglich
- Photovoltaikanlage am Dach
- Paketboxanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp "Puck"
- App-basierte Gegensprechanlage

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 <475m

Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap