

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südbalkon in gefragter Lage des 17. Bezirks



Wohnküche

**Objektnummer: 95900**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	140,03 €
Heizkosten:	61,65 €
USt.:	28,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBARGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at













## Objektbeschreibung

### **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südbalkon in gefragter Lage des 17. Bezirks**

Diese entzückende 2-Zimmer-Wohnung vereint Ruhe, Charme und Lebensqualität in einer der aktuell gefragtesten und lebendigsten Gegenden des 17. Bezirks. Eingebettet in ein kleines, überschaubares Haus mit angenehmer Nachbarschaft bietet sie den perfekten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem einladenden Vorraum und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Ein gemütliches Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum schaffen ein komfortables Zuhause mit viel Wohnqualität. Die bereits ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und macht den Einzug besonders unkompliziert.

Besonderes Highlight ist der entzückende, nach Süden ausgerichtete Balkon – ein sonniger Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende im Freien.

Hochwertige Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre, während die ruhige Lage der Wohnung für erholsame Wohnmomente sorgt.

Ob als stilvoller Rückzugsort für Singles oder als erste eigene Wohnung beim Schritt in einen neuen Lebensabschnitt – diese charmante Wohnung begeistert mit Charakter, Lage und Lebensgefühl.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein besonderes Zuhause suchen. Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese bezaubernde Wohnung persönlich zu zeigen.

**Beziehbar ab sofort.**

**3% Kundenprovision**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m



Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.