

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



Wohnküche

**Objektnummer: 95910**

**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:	325.000,00 €
Betriebskosten:	140,03 €
Heizkosten:	61,65 €
USt.:	28,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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.

### **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung bereits erfolgt - sofort vermietbar - sofort beziehbar!**

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

€ 325.000,00 netto zzgl. 20% UST

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. € 16,50 bis 17,50 pro m<sup>2</sup>

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen. Wir weisen darauf hin, dass Fotos teilweise mit KI bearbeitet sind.**

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.