

**COOLE DACHGESCHOSS-WOHNUMG ZWISCHEN LANDSTRASSE UND  
RENNWEG; HÖHE KARDINAL-NAGL-PLATZ . . . NULL PROVISION  
FÜR KÄUFER ...**

**Nicht nur spannend, sondern auch ganz bequem für Sie - wir  
führen den Anbotsprozess über ein digitales Bieterverfahren  
durch.**

Wohnen mit Extras, das klingt nach Wohnen das Spass macht ... willkommen in der Steingasse, zwischen Landstraße und Rennweg.

Wohnraum, drei Schlafräume, (zwei Nutzflächen) ... der Verkäufer hat die Dachgeschosswohnung gemäß seinen Anforderungen für die eigene Familie gebaut. Durch kreatives Eingreifen in den vorhandenen Grundriss gelang es ihm, ausreichend Raum zu schaffen » Fläche in 3D - einmahl rundherum :) )

Kühl im Sommer und warm im Winter -  
20 PV-Module über Kopf sorgen für NULL Energiekosten.

Jetzt möchten Sie mehr über diese Wohnung erfahren?! ...

**Raumangebot und Ausstattung**

Das außergewöhnlich großzügige, nordwestseitig ausgerichtete Wohnzimmer besticht durch seine Raumhöhe und Helligkeit. Von hier betreten Sie direkt die gemütliche, ca. 11m<sup>2</sup> große, sehr gut geschnittene Terrasse. Küche und Essbereich sind ebenfalls Teil dieses schönen Wohnraumes. Hier lässt es sich leben, entspannen und träumen!

Ein kleiner, offener Flur verbindet den Wohnraum mit zwei Schlafräumen samt eigenem Bad mit Toilette. Völlig eigenständig - gleich ab Eingangsbereich, sind das mögliche Arbeitszimmer (u.U. auch steuerlich absetzbar) - oder auch der dritte Schlafraum, die separate Toilette und das große Badezimmer mit Dusche und Bidet.

Der, das Geschehen überblickende Balkon (Galerie zum Wohnraum), dient als Zugang zu zwei, hinter den Kaminen liegenden Nebenflächen (ca. 180/185 Raumhöhe) mit Dachschrägen (möglicherweise Spielplatz für kleine Lauser???) . Die ca. 25m<sup>2</sup> auf die gesamt nutzbare Fläche (Nutz/Nebenfläche wurden mittels einer kreativen Änderung vergrößert (aktuell knapp 40m<sup>2</sup>). Die darunter liegenden Räume (Schlafzimmer) mussten dadurch natürlich Raumhöhe abgeben - macht manchmal auch Sinn oder ist sogar gewünscht. Anderenfalls ist der Rückbau möglich.

Die großzügig ausgestattete Nolte Küche ist der Mittelpunkt für harmonisches Familienleben. Zwei Badezimmer, einmal mit Wanne, einmal mit Dusche und 3 Toiletten. Fußbodenheizung und Kühlung (Buderus-Wärmepumpe). Mit der Photovoltaik Anlage (20 PV-Module) bleiben Sie von hohen Energiekosten verschont.

Bitte um Beachtung:  
Die Bauausführung der Wohnung weicht etwas vom bewilligten Bauplan ab. Es gibt noch keine Fertigstellungsanzeige. Es wird an der Herstellung gearbeitet.

Fläche in 3D - einmal rundherum :) )

**Der Energieausweis**

07-2024, Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 43,5 : B,  
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0,8: A

**Monatsvorschreibung und Rücklagen**

Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - 258,53.  
Reparaturrücklage wird ab 2025 verrechnet.  
Darlehen für die Fertigstellung einzelner, das Gebäude betreffende Maßnahmen: der auf die Wohnung fallende Anteil in Höhe von rund 10.000.- wird in Monatsraten mit der Monatsvorschreibung beglichen.

Für Ihre Strom-, Heizungs- und Warmwasserversorgung sorgt Ihre Photovoltaik-Anlag.

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4391  
**Ort:** 1030 Wien  
**Nähe:** Rennweg, Klimschgasse,  
S-Bahn, Botanischer  
Garten

**Wohnfläche:** 107,11m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** 132,11m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 11m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Bäder:** 2  
**WCs:** 2  
**Keller:** ja

**Kaufpreis:** EUR 688.888  
**Betriebskosten:** EUR 258,53  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**verfügbar:** ab sofort

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 1900/2017  
**Zustand Haus:** sehr gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 5  
**Stockwerk:** 5  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Westen

**HWB-Wert:** 43,5kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** B  
**GEE-Wert:** 0,8  
**GEE-Klasse:** A

**Lage:** sehr gute Stadtlage,  
Hoflage  
**Lärmbelästigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** Straßenbahnlinie 71, Bus  
77A, N71

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

### **Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Im Dachgeschoss (5. Obergeschoss) des Gebäudes Steingasse 28 in 'Wien Landstraße', dem 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Adresse liegt zwischen Klimschgasse und Rennweg.

Das Schloss Belvedere mit seinem schönen Schlossgarten ist nur 15 Gehminuten entfernt; die naheliegende Landstraßer Hauptstraße ist einen Spaziergang wert. Die Wiener Gesundheitsverbund-Klinik sowie das Herz-Jesu-Krankenhaus erreichen Sie in nur 6 Gehminuten.

### **Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Naheliegende Anbindung: Straßenbahnlinie 71, 1, 74A, Bus 77A, N71

Weiterführender Knotenpunkt: S-Bahnhof Rennweg mit CJX 9, R 1, R 3. Die nächste U-Bahn-Station ist U3-Kardinal-Nagl-Platz in 800 m Entfernung oder ca. 10 Gehminuten.

Auch die Anschlüsse zur A 4 und A 23 sind gut erreichbar.

EINKAUF - Frühstücksemmerl und Co!

Das Frühstücksemmerl und andere Leckereien gibts in Hülle und Fülle beim Eurospar am Rennweg quasi ums Eck. Für allgemein gute Nahversorgung inkl. Bank und Apotheke ist gesorgt.

BILDUNG - Schule, Kindergarten

Kinderbetreuungseinrichtungen etc. befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

### **Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.

(ggfs. entfällt die Eintragungsgebühr - § 25aGe - Gerichtsgebührengesetz) Ich informiere Sie gerne :)

Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 07, Kirchengasse 19. Kosten der Vertragsabwicklung ? 6.450.- (inkl. Ust) plus Barauslagen.

Maklerhonorar: ? 0,00 - Käufer bezahlt keine Provision.

### **MEINE EMPFEHLUNG:**

Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.

Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.

Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1

Gerne vermittele ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

**Fotos zu Immobilie 21 4391**

**COOLE DACHGESCHOSS-WOHNUMG ZWISCHEN LANDSTRASSE UND  
RENNWEG; HÖHE KARDINAL-NAGL-PLATZ . . . NULL PROVISION  
FÜR KÄUFER ...**

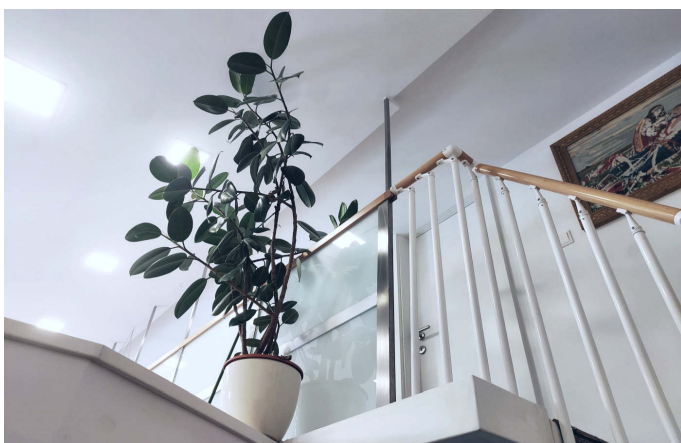


**Dachgeschoss  
Steingasse 28  
1030 Wien**

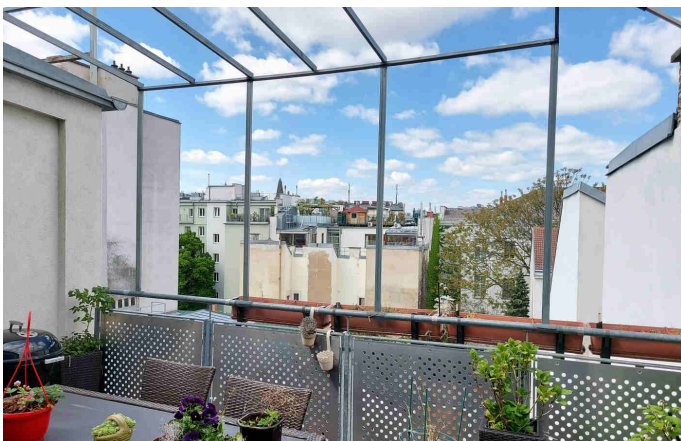
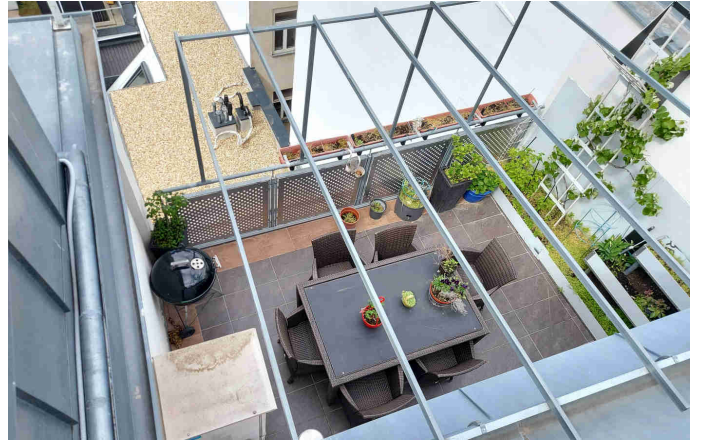
Wohnen mit Extras,  
wohnen das Spass macht.

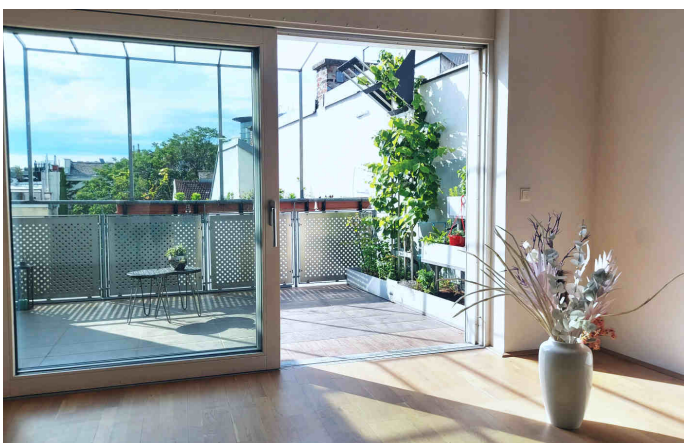
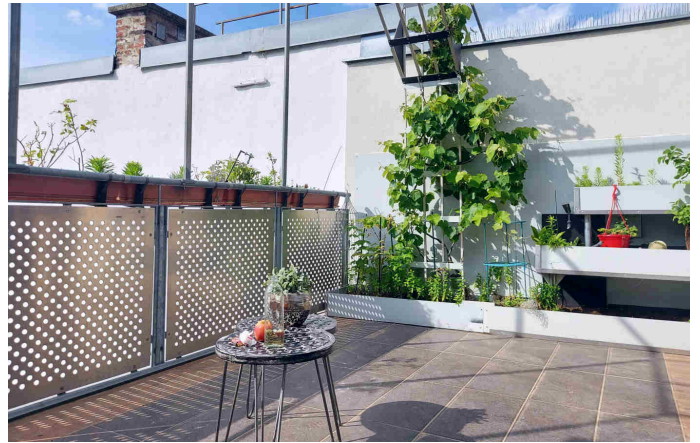
NICHT NUR:	SONDERN:
4 Zimmer	✓ 4 Zimmer + 2 Nutzflächen
Energie aus der Steckdose	✓ riesige Solaranlage
Heizung	✓ Winter warm, Sommer kühl
Küche	✓ NOLTE Einbauküche
hohe Energiekosten	✓ ...
hohe Maklerprovision	✓ NULL Energiekosten
	✓ NULL Käuferprovision

FELIX Immobilien e.U.

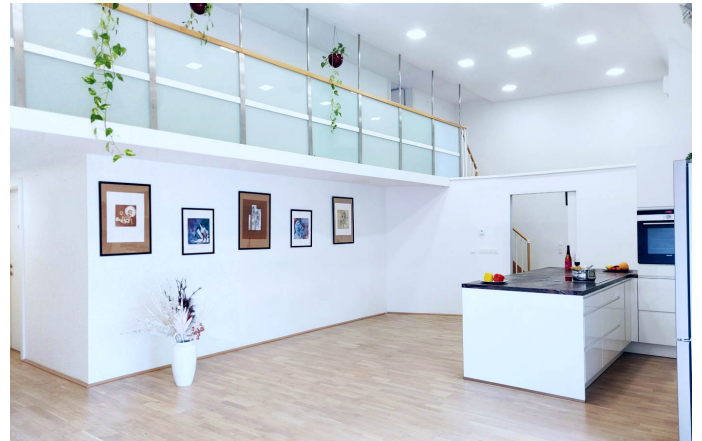










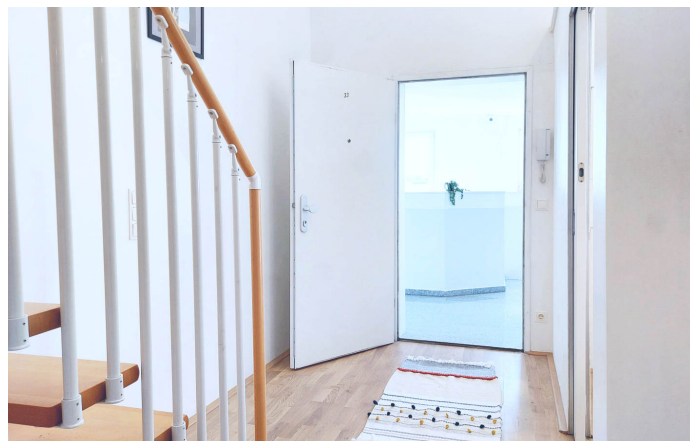
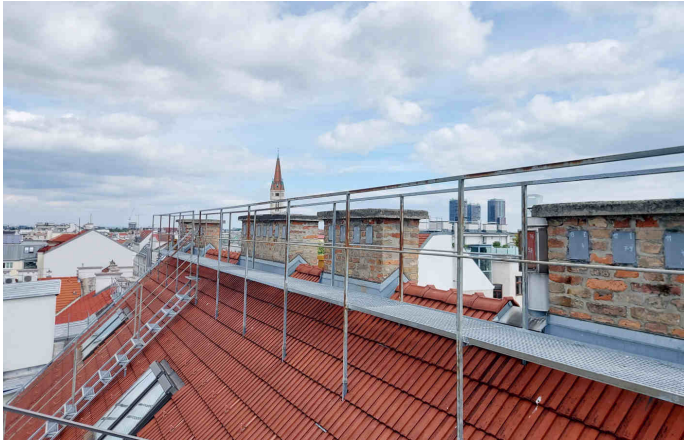




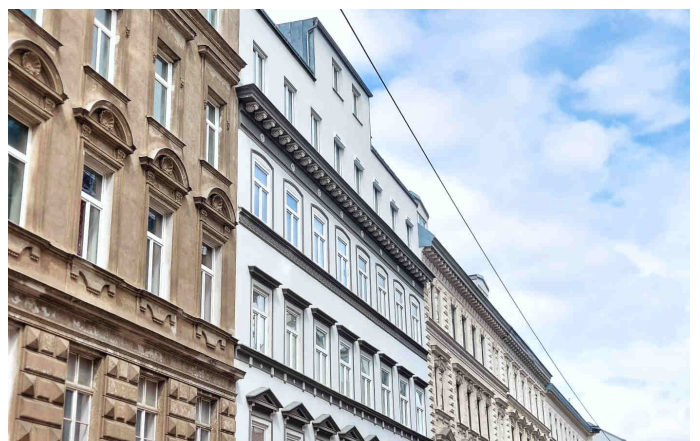
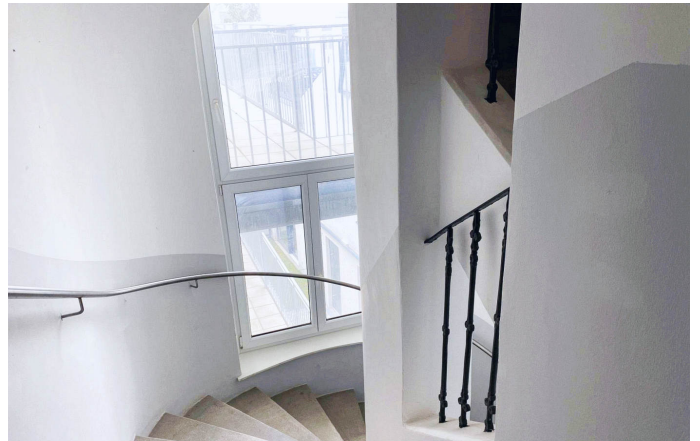




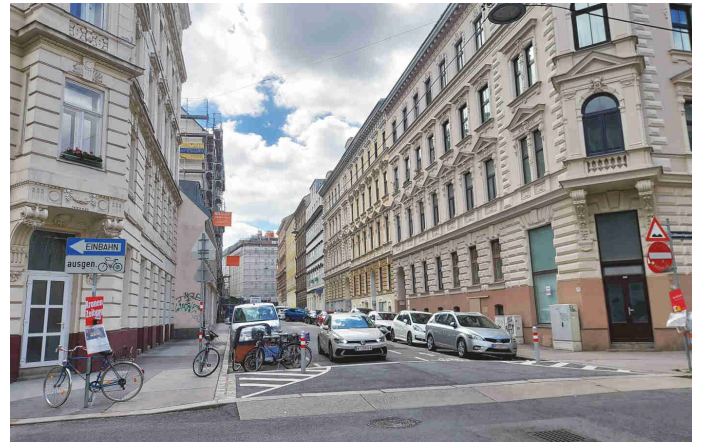


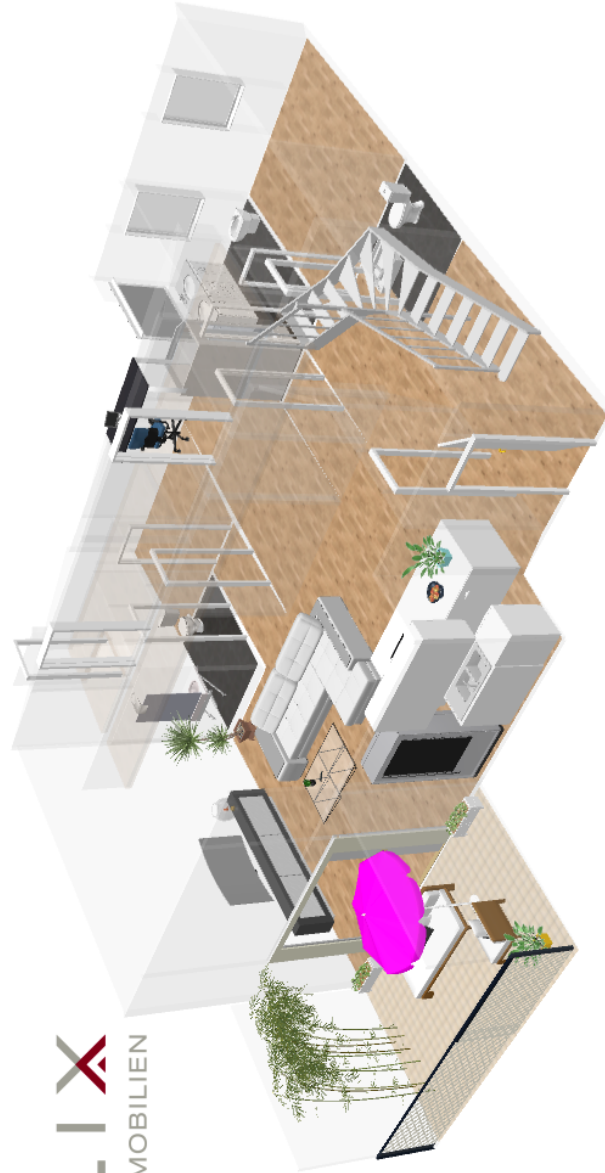










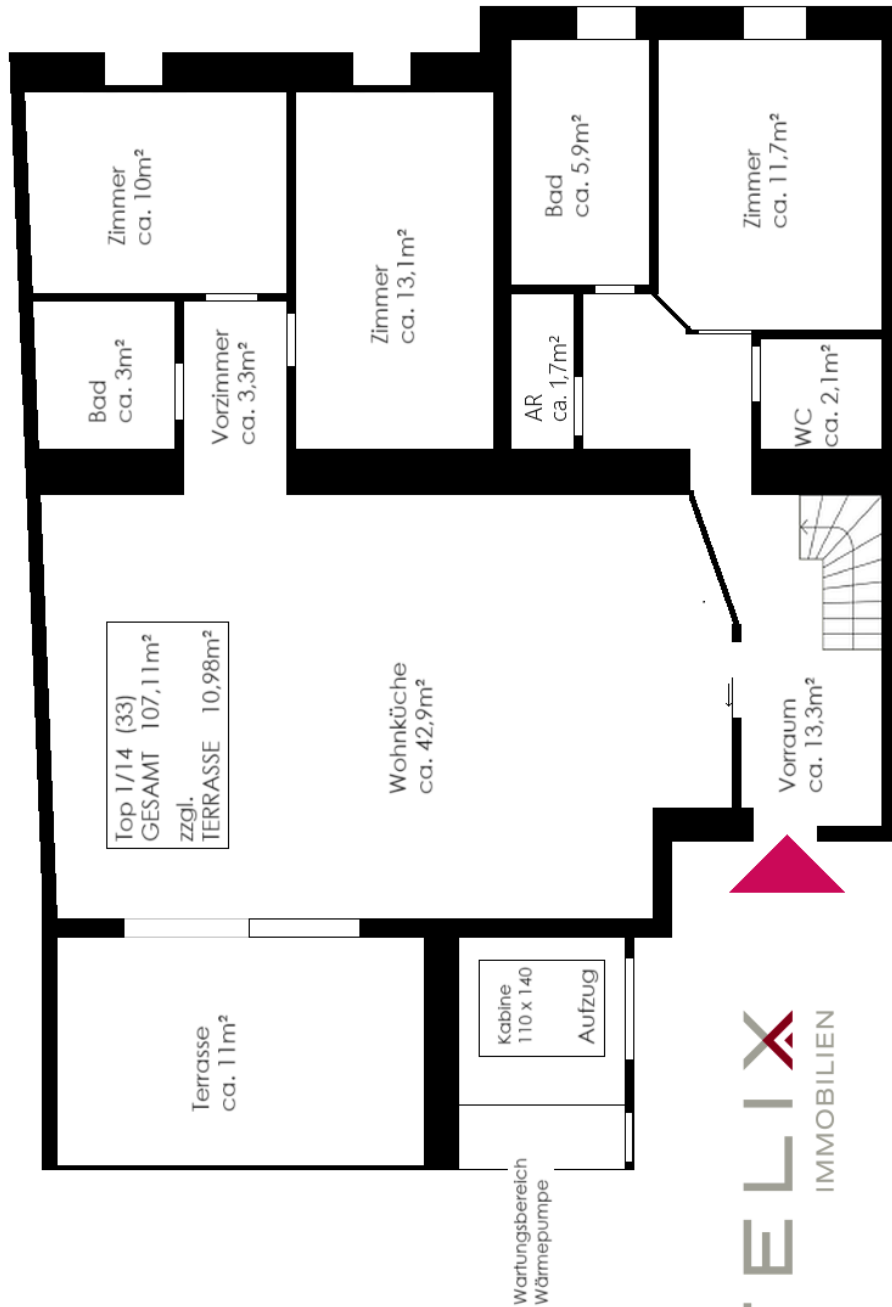


FELIX  
IMMOBILIEN

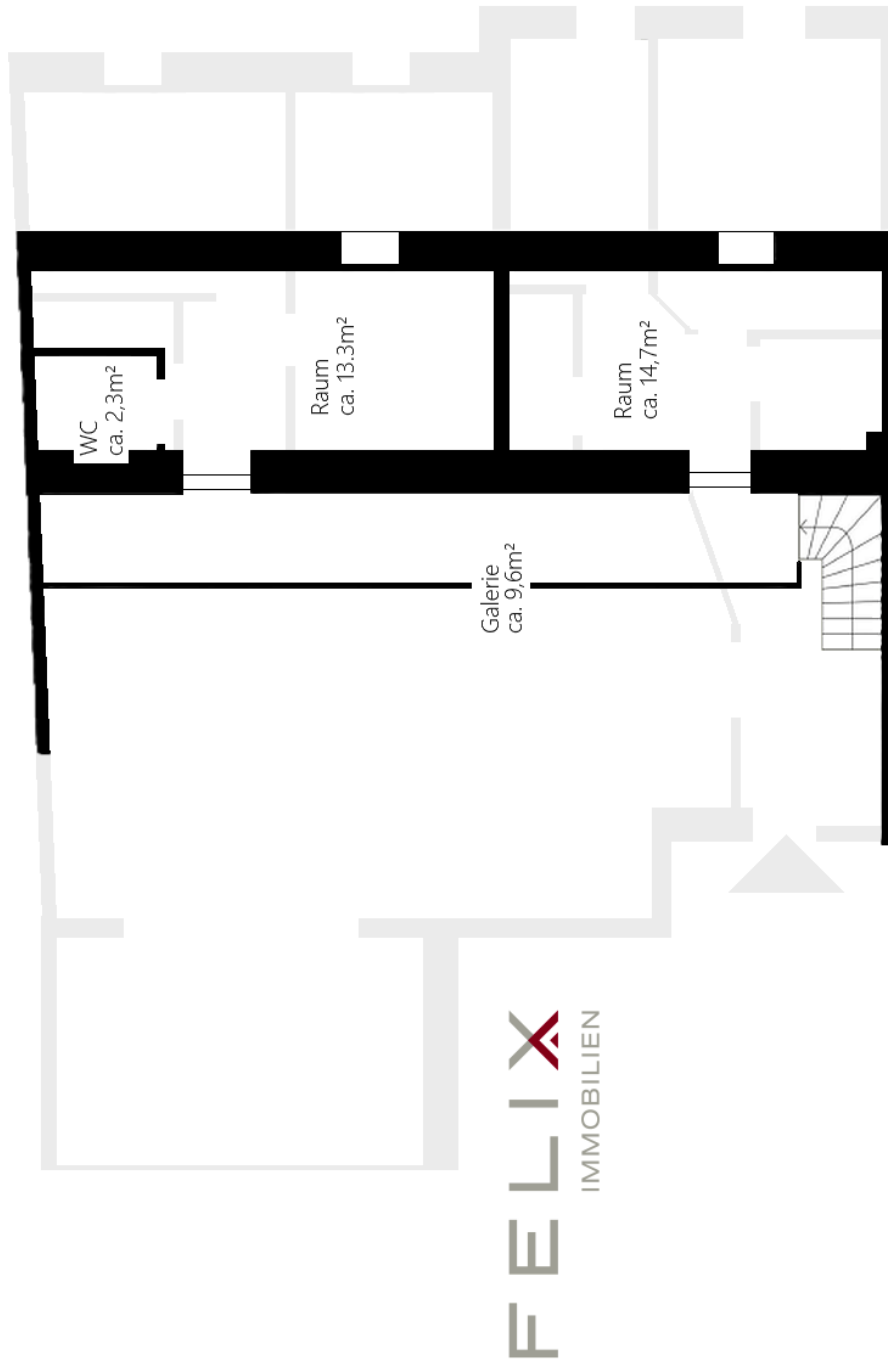
ON 21 4391

0664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)



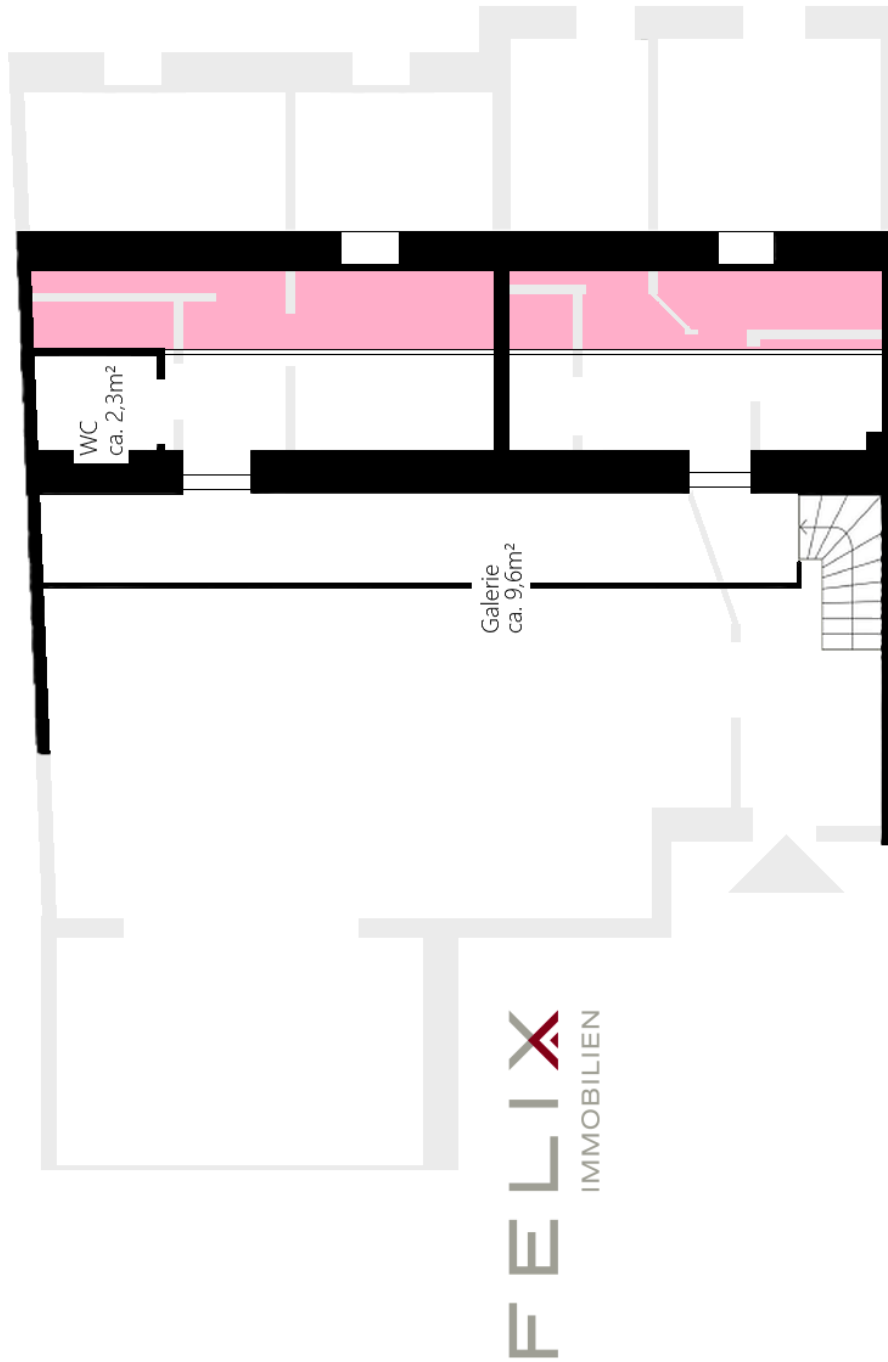




ON 21 4391

0664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)



ON 21 4391

0664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4391**

**COOLE DACHGESCHOSS-WOHNUMG ZWISCHEN LANDSTRASSE UND  
RENNWEG; HÖHE KARDINAL-NAGL-PLATZ . . . NULL PROVISION  
FÜR KÄUFER ...**

