COOLE DACHGESCHOSS-WOHNUNG 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 - einnmal rundherum :)

Kühl im Sommer und warm im Winter -
20 PV-Module über Kopf sorgten 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. 11m² 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. 25m² auf die gesamt nutzbare Fläche (Nutz/Nebenfläche wurden mittels einer kreativen Änderung vergrößert (aktuell knapp 40m²). 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/m².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:	107,11m²
Nutzfläche:	132,11m²
Terrasse:	11m²
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/m²a
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 - Frühstückssemmerl und Co!
Das Frühstückssemmerl 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.

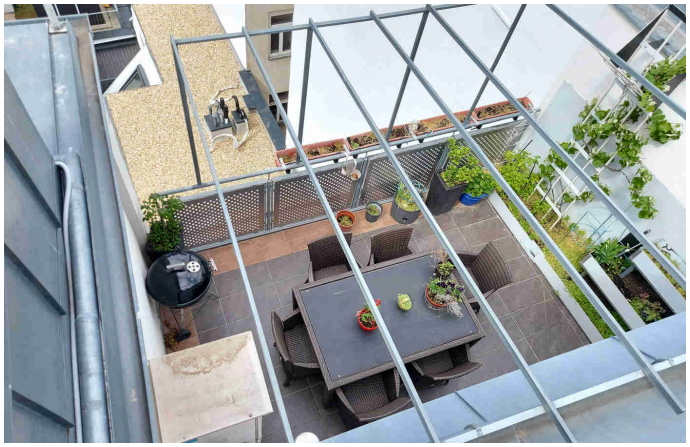
Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises. (ggfs. entfällt die Eintragungsgebühr - § 25aGe - Gerichtsgebührengesetz) Ich informiere Sie gerne :)
Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 07, Kirchengasse 19. Kosten der Vertragsabwicklung ? 6.450.- (inkl. Ust) plus Barauslagen.
Maklerhonorar: ? 0,00 - Käufer bezahlt keine Provision.

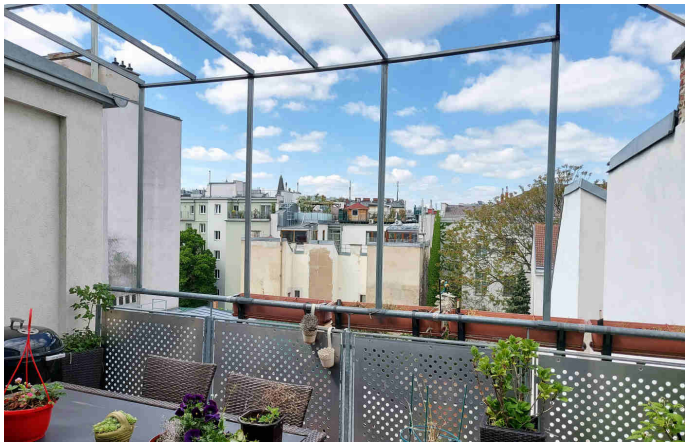
MEINE EMPFEHLUNG:
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.
Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1
Gerne vermittle ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

Fotos zu Immobilie 21 4391

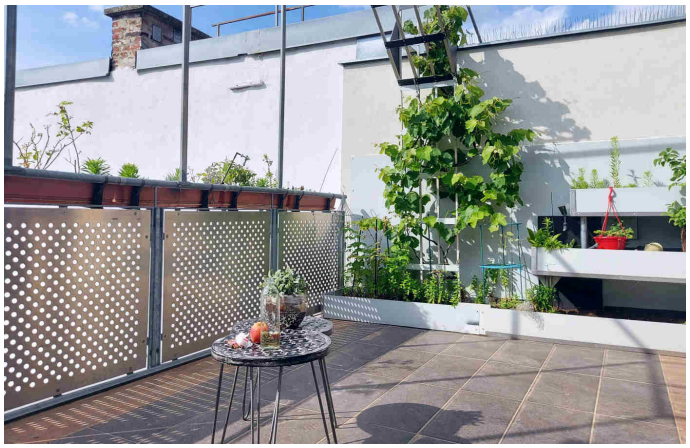
COOLE DACHGESCHOSS-WOHNUNG ZWISCHEN LANDSTRASSE UND RENNWEG; HÖHE KARDINAL-NAGL-PLATZ . . . NULL PROVISION FÜR KÄUFER …

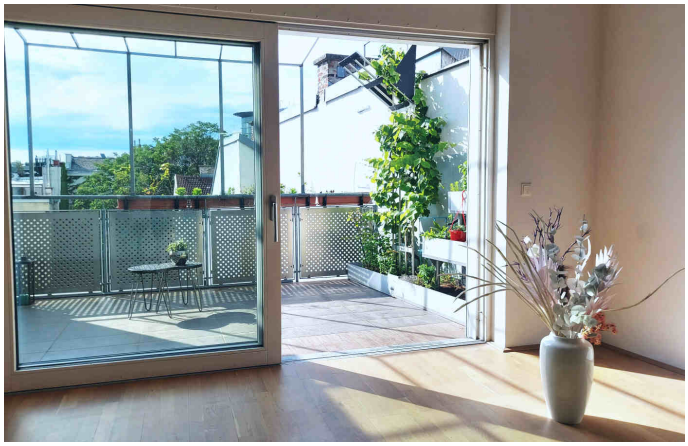
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391





F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391

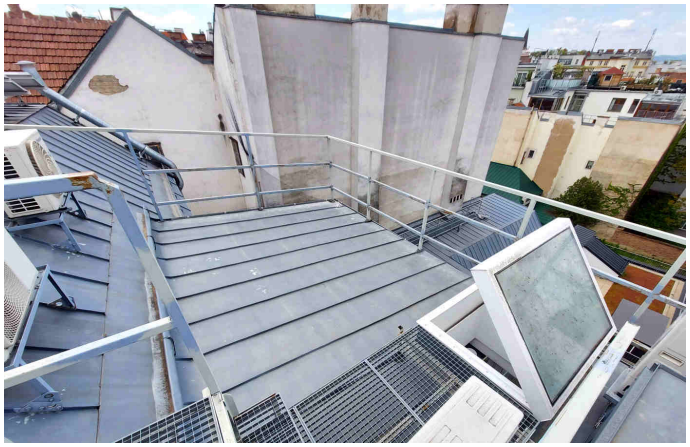


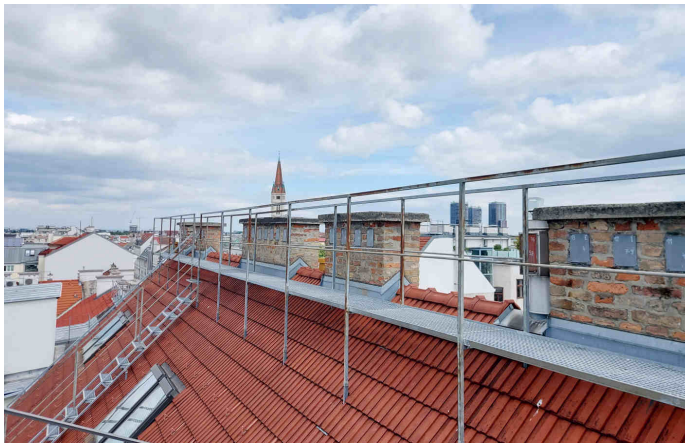


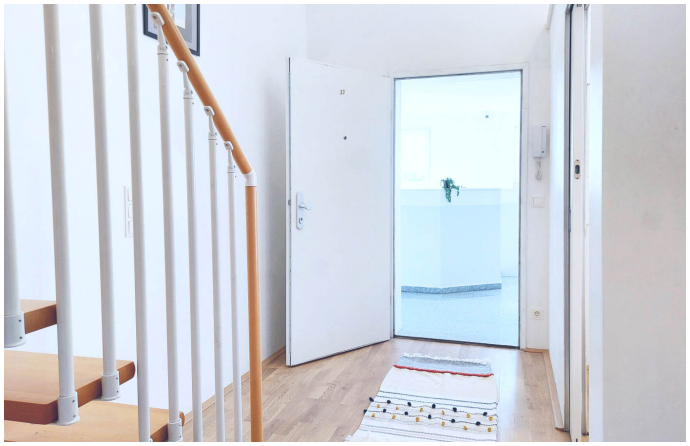
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391

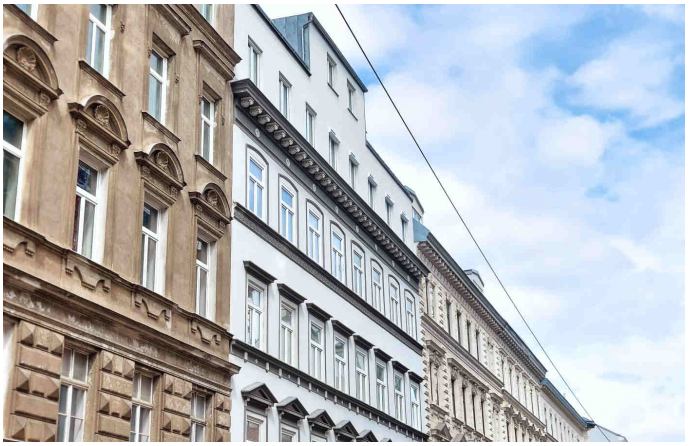
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391



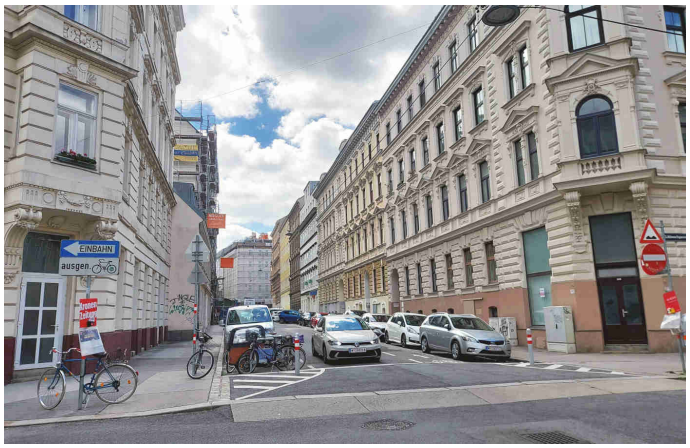




F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391

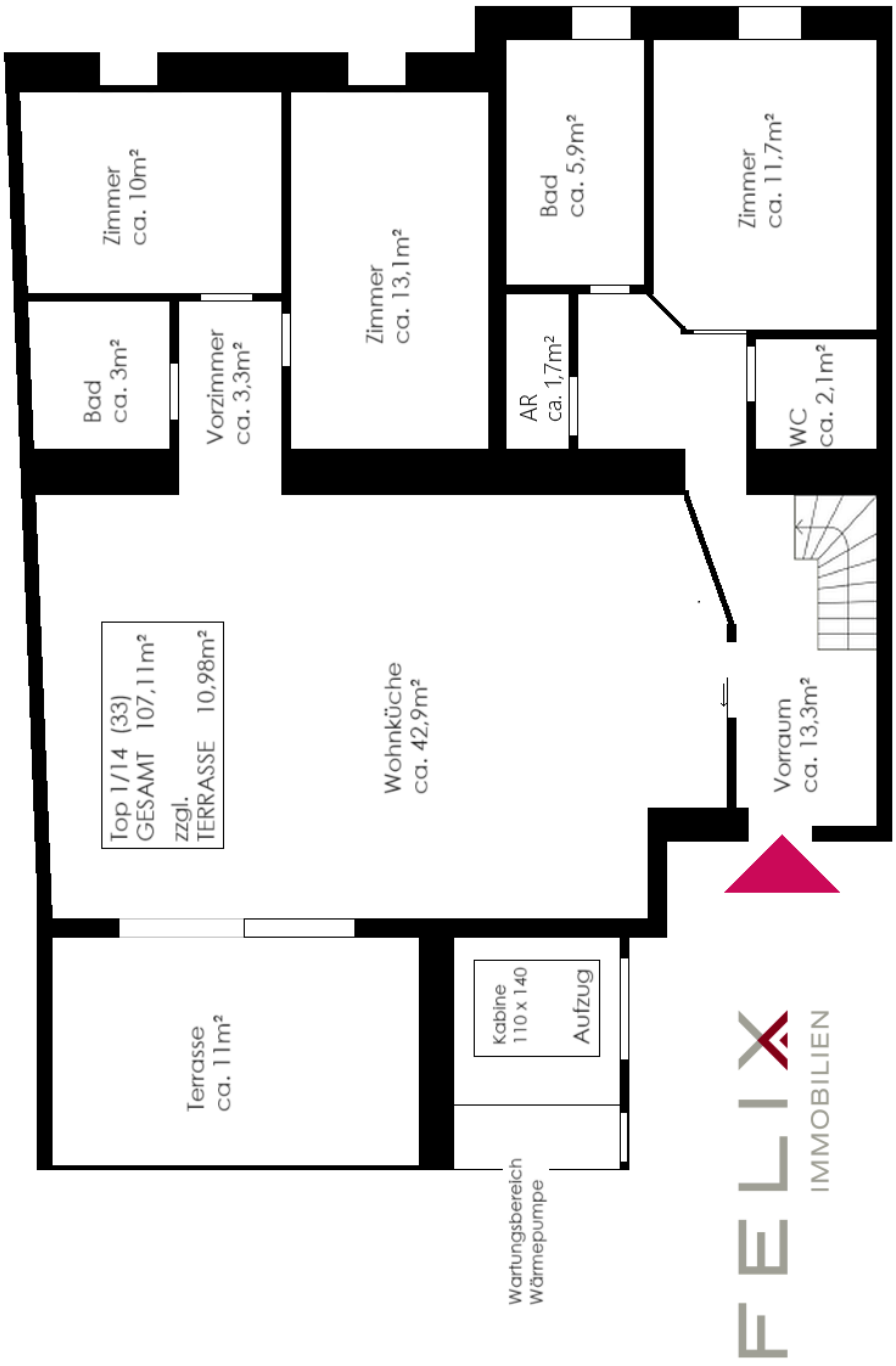
FELIX IMMOBILIEN

ON 21 4391

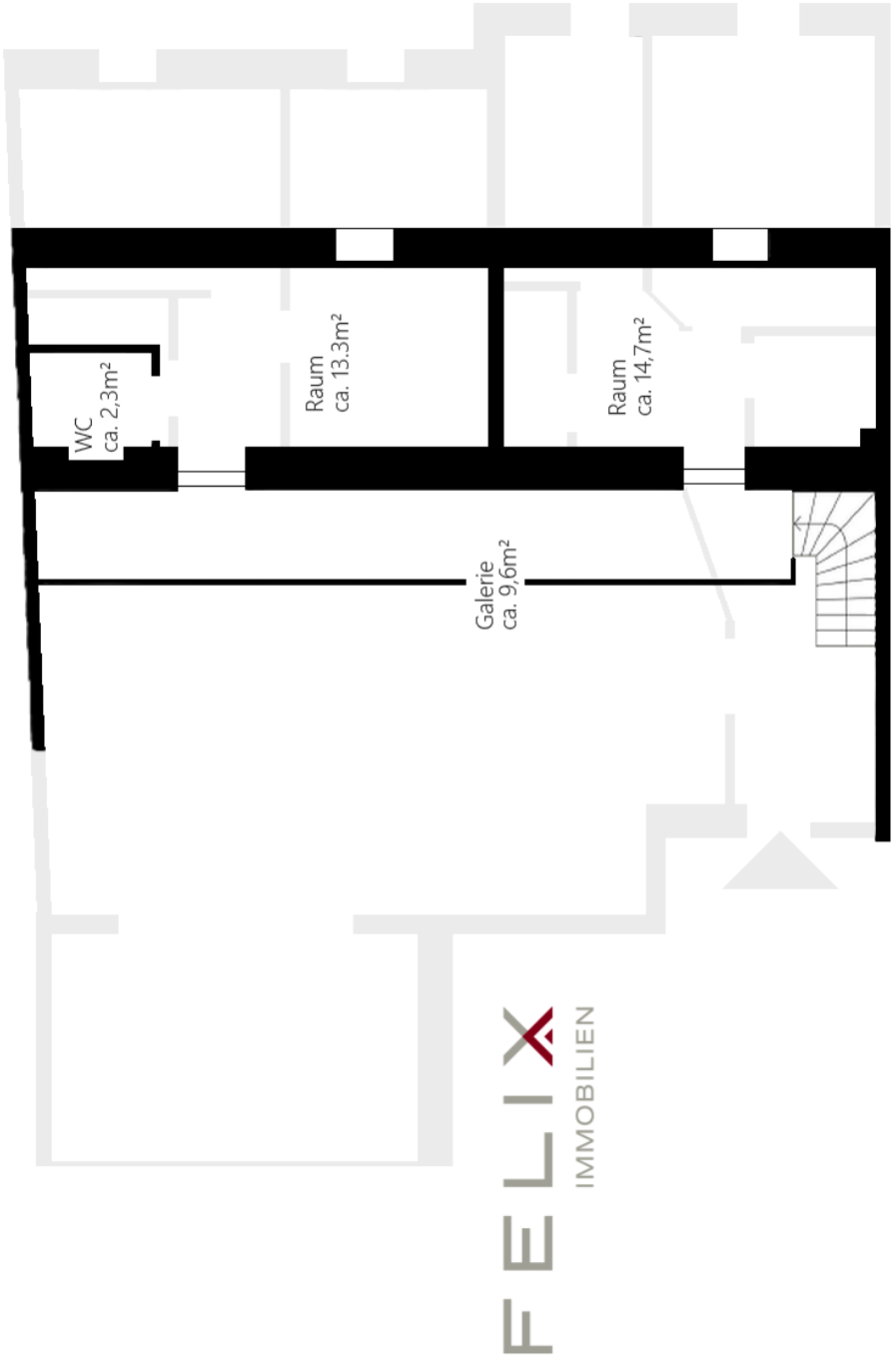
0664 857 757 1

www.feilx.immobilien

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391

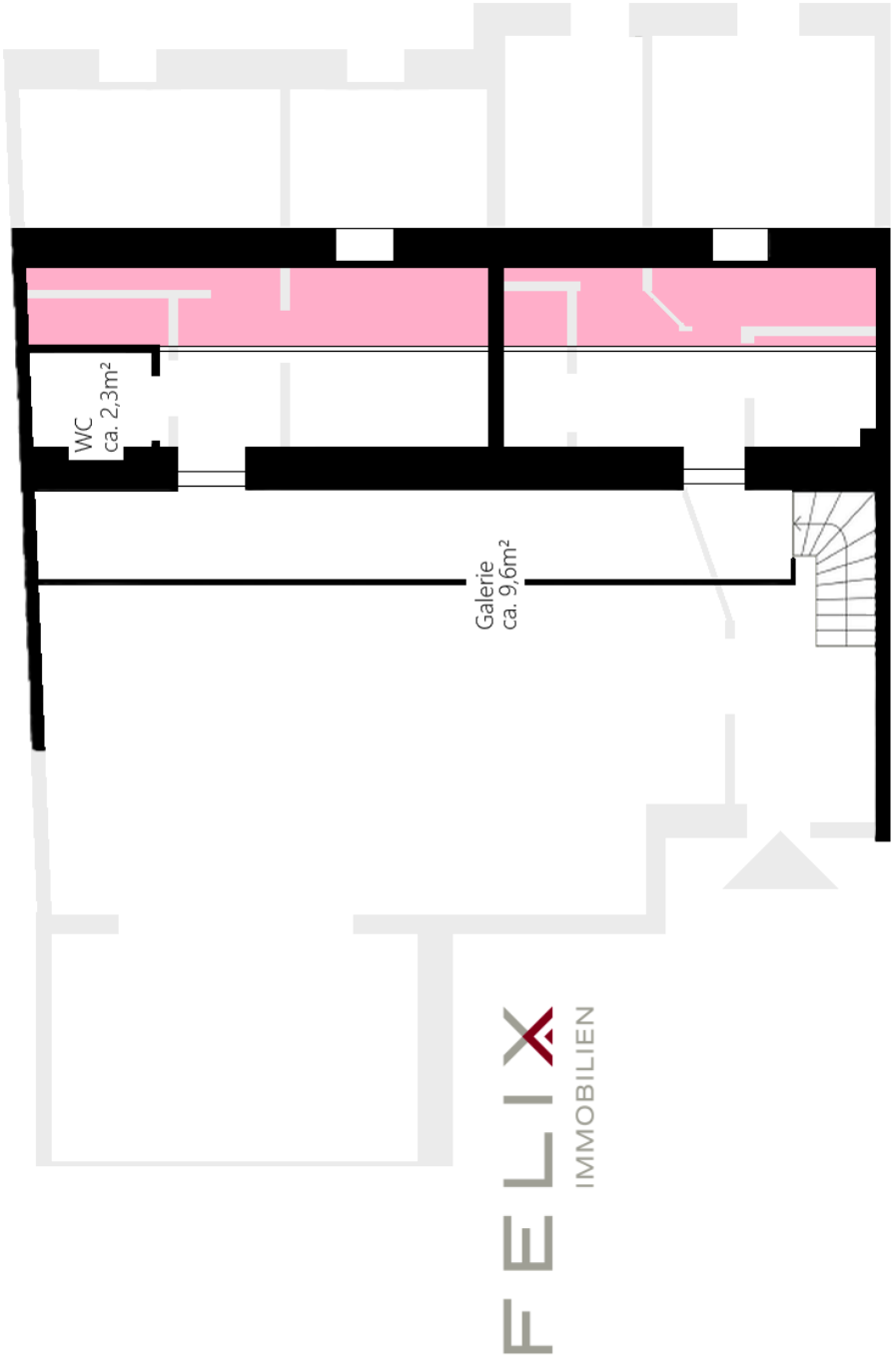


F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391



FELIX IMMOBILIEN
ON 21 4391
0664 857 757 1
www.felix.immobilien

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391

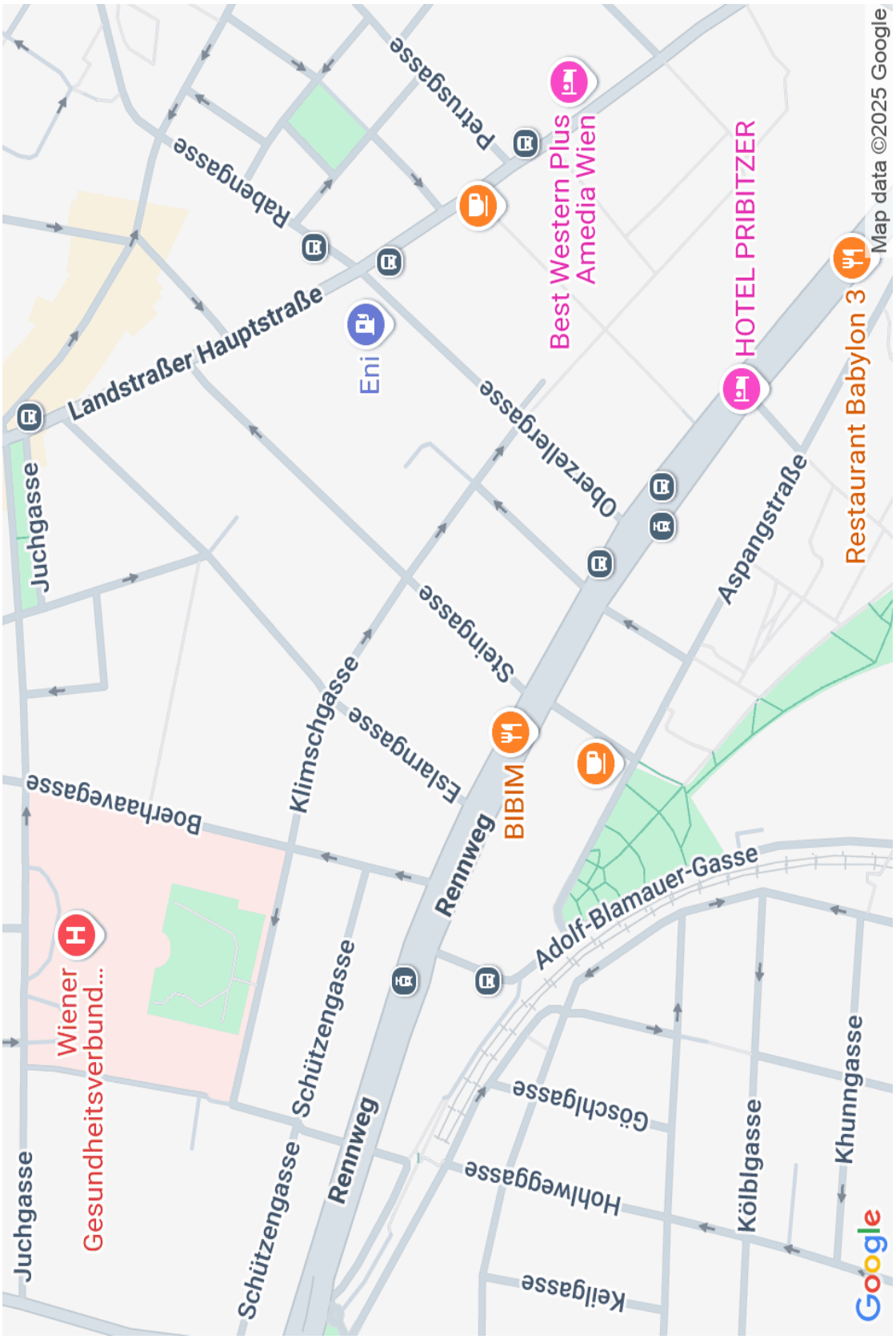


ON 21 4391
0664 857 757 1
www.felix.immobilien
FELIX IMMOBILIEN

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4391

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



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4391