

**ZWEI, DREI ODER SOGAR VIER ZIMMER - VON DER  
PAARWOHNUNG ZUR PROVISIONSFREIEN FAMILIENOASE  
hell, geräumig und flexibel im Grundriss - unweit zum  
Botanischen Garten und Belvedere - vis a vis Schnellbahn Rennweg**

Die neue Wohnung wartet darauf, mit Erinnerungen gefüllt zu werden. Zwei quadratisch geschnittene Zimmer machen Platz für großzügiges Wohnen - außerdem die Möglichkeit, mit zusätzlichen Räumen, ein traumhaftes Familiennest zu schaffen ? ganz unkompliziert und mit relativ geringem Aufwand.

Der weite Blick vom vierten Liftstock wird Sie immer wieder aufs Neue begeistern. Die ostseitige Ausrichtung sorgt dafür, dass jeder Morgen mit warmem Licht und positiver Energie beginnt. Stellen Sie sich vor, wie Sie mit einer Tasse Kaffee am Fenster stehen und den Tag begrüßen!

Sie möchten mehr jetzt über die Wohnung erfahren? ...

**weitere Informationen**

Die Ausrichtung der Wohnung nach Osten sorgt für lichtdurchflutete Räume am Morgen, die mit natürlichem Licht erhellt werden. Genießen Sie den Blick auf die aufsteigende Sonne und starten Sie Ihren Tag mit einer Ladung Sonnenstrahlen. Die Lage am Rennweg besticht zudem durch ihre zentrale Anbindung an das städtische Leben, während Sie in der Wohnung einen Rückzugsort finden, der Ruhe und Gemütlichkeit ausstrahlt.

Die hohen Decken verleihen den Räumen eine luftige Atmosphäre und betonen den Charakter des historischen Gebäudes.

Im 4. Stock gelegen, erreichen Sie die Wohnung bequem mit dem Lift. Das, Anfang der 50-iger wieder aufgebaute Gebäude fasziniert mit seiner wunderschönen Altbaufassade.

**Raumangebot und Ausrichtung**

Mit zwei flexibel gestaltbaren Zimmern hält die Wohnung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung: Ob als kreatives Homeoffice, gemütliches Gästezimmer oder stilvoller Wohnbereich ? hier ist Raum für Ihre Ideen.

Die vorhandenen Raumstrukturen ermöglichen eine einfache Umgestaltung in drei oder sogar vier Zimmer, was besonders für Familien oder kreative Köpfe von Vorteil ist. Die geschickte Raumaufteilung fördert nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch eine optimale Nutzung der Fläche. Nur ein zwei Wände aufgestellt und los;)

Großes Vorzimmer. Badezimmer und die Toilette sind voneinander getrennt. Küche mit Tageslicht.

**Ausstattung bis Zustand**

Die Wohnung strahlt mit frisch geschliffenen und versiegelten Parkettboden, der den Räumen eine frisches Aussehen verleiht. Die Schallschutzfenster sind optimal in Schuss. Die Nassräume glänzen 'Retro'.

Die einfache, jedoch ordentliche Küche mit Fenster macht das Kochen angenehm. Sicherheit garantiert ein neuer, positiver Elektrobefund. Für wohlige Wärme sorgt die Gasetagenheizung und ist individuell regulierbar.

Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Kellerabteil zur Verfügung. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und ist bereit für sofortigen Einzug.

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

**ObjektNr:** 21 4393  
**Ort:** 1030 Wien  
**Nähe:** Belvedere, S-Bahn  
Rennweg

**Wohnfläche:** 84m²  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Kellerabteil

**Kaufpreis:** EUR 350.000  
**Betriebskosten:** EUR 276,10  
**Reparaturrücklage:** EUR 70  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer  
**Straßenfront:** ja

**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** gut  
**Baujahr:** ca. 1900/1952  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 5  
**Stockwerk:** 4. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Osten

**HWB-Wert:** 149,4kWh/m²a  
**HWB-Klasse:** D  
**GEE-Wert:** 3.35  
**GEE-Klasse:** F

**Lage:** zentrale Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** der Lage entsprechend  
**Verkehrsanbindung:** S- Bahn, Straßenbahn O,  
71

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

### **Monatsvorschreibung und Rücklagen**

Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - Eur 347,10. Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (Eur 276,10 inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung (? 70,-)

Die Höhe der angesparten Rücklage per November 2024 lautet auf 234.000.- Es sind keine, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen geplant.

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

Am Rennweg 24, im 4. Liftstock.

Nur einen Spaziergang vom Belvedere und vom Botanischen Garten entfernt Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbanem Flair und grünen Oasen. Die zentrale Lage bietet die Möglichkeit, das pulsierende Leben der Stadt zu erleben.

Die Kombination aus erstklassiger Lage, grünem Umfeld und urbanem Komfort macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort mitten in der Stadt.

### **Recherche zum Umfeld**

VERKEHR: Straßenbahn, Bus, S-Bahn

Naheliegende Anbindung: Straßenbahn Linie 71 und 1/0 direkt vor der Haustür, Nachtbuslinie 71. Die S-Bahn befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Weiterführender Knotenpunkt: U3 und U4 sind nur eine S-Bahn Station von Wien Mitte entfernt, der Hauptbahnhof zwei Bimstationen. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A23, die einen schnellen Zugang zum Flughafen Wien Schwechat und darüber hinaus gewährleistet.

EINKAUF - Frühstückssemmel und Co!

Den Wocheneinkauf im Supermarkt erledigen, schnell zur Post und nach dem Frisörbesuch einen guten Kaffee trinken ? das ist hier alles zu Fuß möglich! Gute Infrastruktur am Rennweg und dem gesamten Umfeld. Für den Täglichen Bedarf gibt es einen Supermarkt, Bäckereien und Drogeriemärkte. Die Finanzen kann man in der Ersten Bank ums Eck abwickeln. Postfiliale und diverse Handysshops sind in unmittelbarer Nähe. Fürs Wohlbefinden gibt es ein Fitnesscenter mit Sauna und Wellness und einen Frisör, ein paar Schritte weiter einen Bipa und einen DM. Das kulinarische Angebot in der naheliegenden Umgebung kann sich auch sehen lassen. Eine gute ärztliche Infrastruktur bietet vor allem die Klinik Landstraße, diverse Fachärzte und eine Apotheke.

BILDUNG: Das Privatgymnasium Sacré Cour und das Schulzentrum Ungargasse sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen sind zu Fuß erreichbar ? bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.  
Wenn diese Immobilie zur Deckung des persönlichen Wohnbedarfs  
(Hauptwohnsitz) erworben wird, sind Sie mit der Novelle zum  
Gerichtsgebührengesetz (GGG) von der Eintragungsgebühr (1.1%) befreit (bis  
Eur 500.000.-)

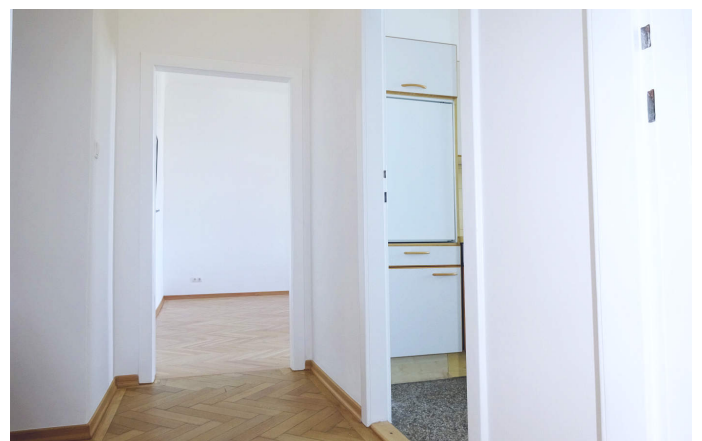
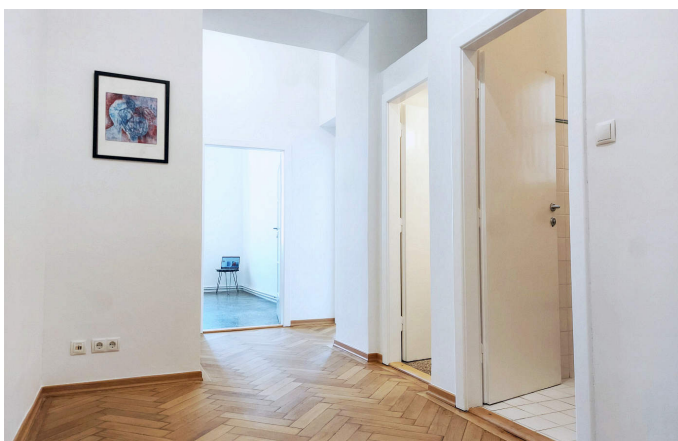
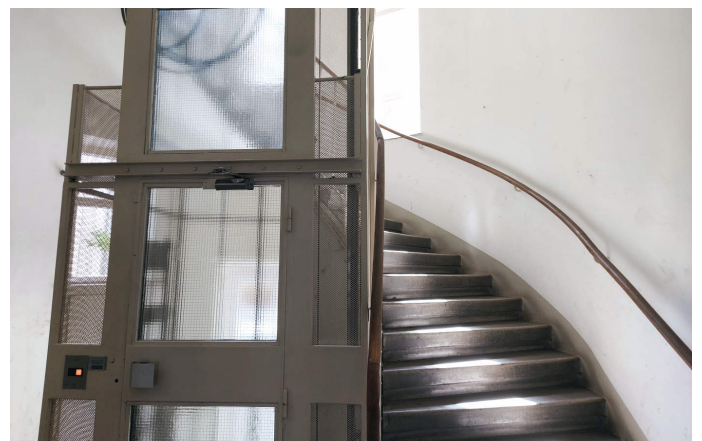
Vertragsserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 07, Kirchengasse 19. Kosten der  
Vertragsabwicklung: Pauschalhonorar (jeweils inkl. anfallender 20%  
Umsatzsteuer) plus Barauslagen.  
Bei nur einer kaufenden Person Eur 4.280.-, bei zwei kaufenden Personen Eur  
4.430.-  
Maklerhonorar: Eur 0,00 - Käufer 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.

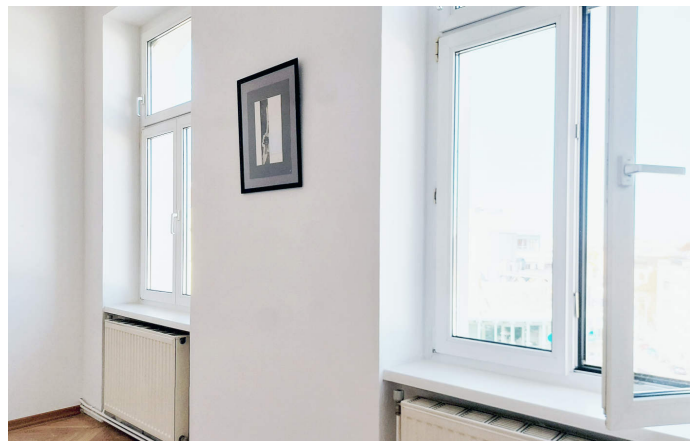
**Fotos zu Immobilie 21 4393**

**ZWEI, DREI ODER SOGAR VIER ZIMMER - VON DER  
PAARWOHNUNG ZUR PROVISIONSFREIEN FAMILIENOASE**

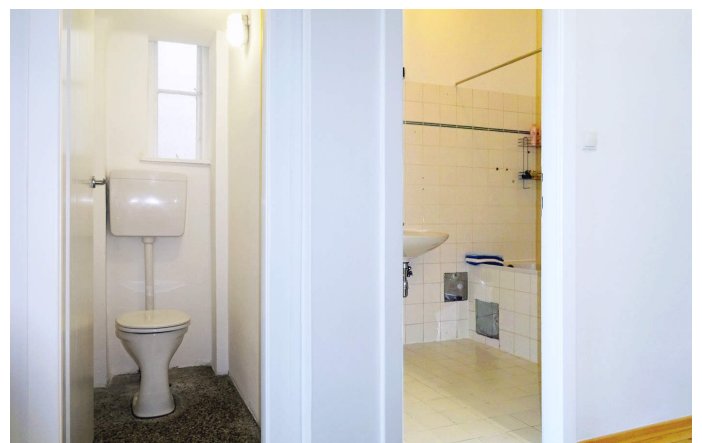
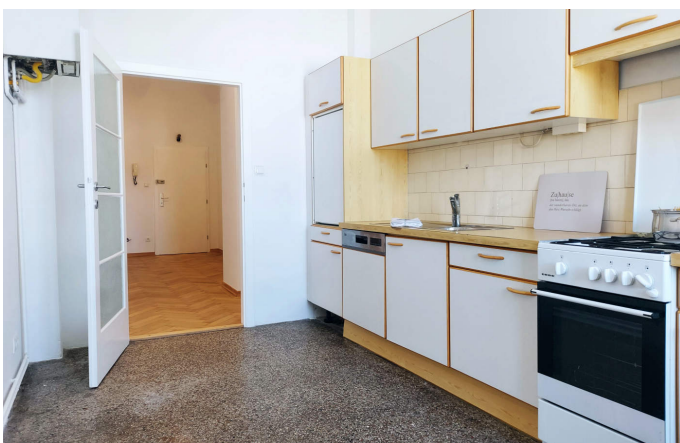
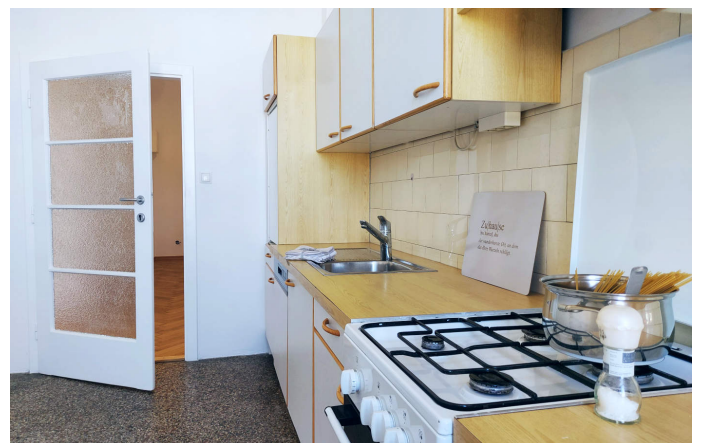
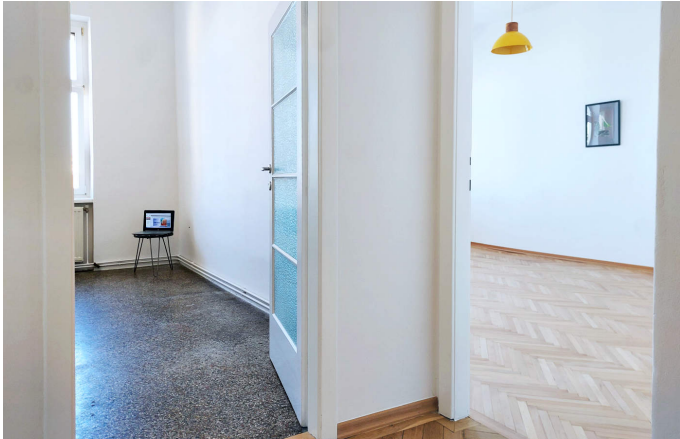


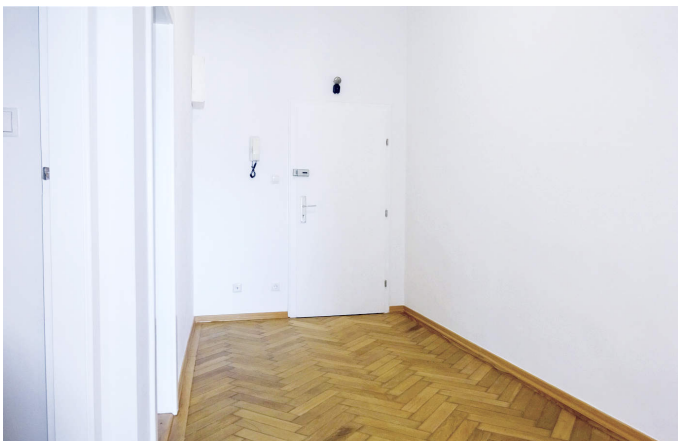


















**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4393**

**ZWEI, DREI ODER SOGAR VIER ZIMMER - VON DER  
PAARWOHNUNG ZUR PROVISIONSFREIEN FAMILIENOASE**

