WG-WOHNUNG ODER FAMILIENGLÜCK - OHNE PROVISION, FLEXIBEL IM GRUNDRISS

zwei, drei oder sogar vier Zimmer - fragen Sie mich nach den Möglichkeiten ...

Der Grundriss erlaubt viele Möglichkeiten. Sind zwei Zimmer >> für großzügiges Wohnen zuwenig, dann ... ruck und zuck, werden daraus drei oder vier Zimmer, vielleicht für Wohngemeinschaft, wohnen mit eigenem Büro oder für die liebe Familie ? ganz unkompliziert und mit relativ geringem Aufwand.

Unweit zum Botanischen Garten und Belvedere, mit super Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. 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 viel Energie beginnt.
Die Wohnung will jedenfalls, positiv mit Leben gefüllt zu werden.

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, sogar in eine vier Zimmer-Wohnung - für Familien oder kreative Köpfe von Vorteil ist. Wäre auch perfekt als gemütliche WG für DREI :)

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 4395
Ort:	1030 Wien
Nähe:	Belvedere, S-Bahn Rennweg
Wohnfläche:	84m²
Zimmer:	3
zentral begehbar:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	Kellerabteil
Kaufpreis:	EUR 365.000
Betriebskosten:	EUR 276,10
Reparaturrücklage:	EUR 70
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
Straßenfront:	ja
verfügbar:	nach Vereinbarung
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 - Frühstückssemmerl 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 Handyshops 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.-)

Vertragserrichter: 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 vermittle ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

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

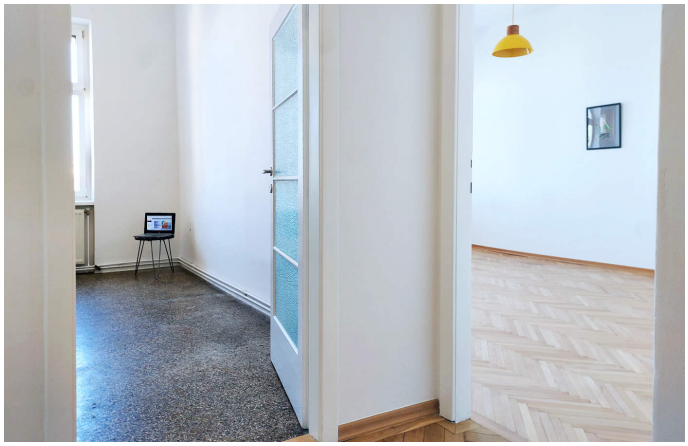
Fotos zu Immobilie 21 4395

WG-WOHNUNG ODER FAMILIENGLÜCK - OHNE PROVISION, FLEXIBEL IM GRUNDRISS

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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395

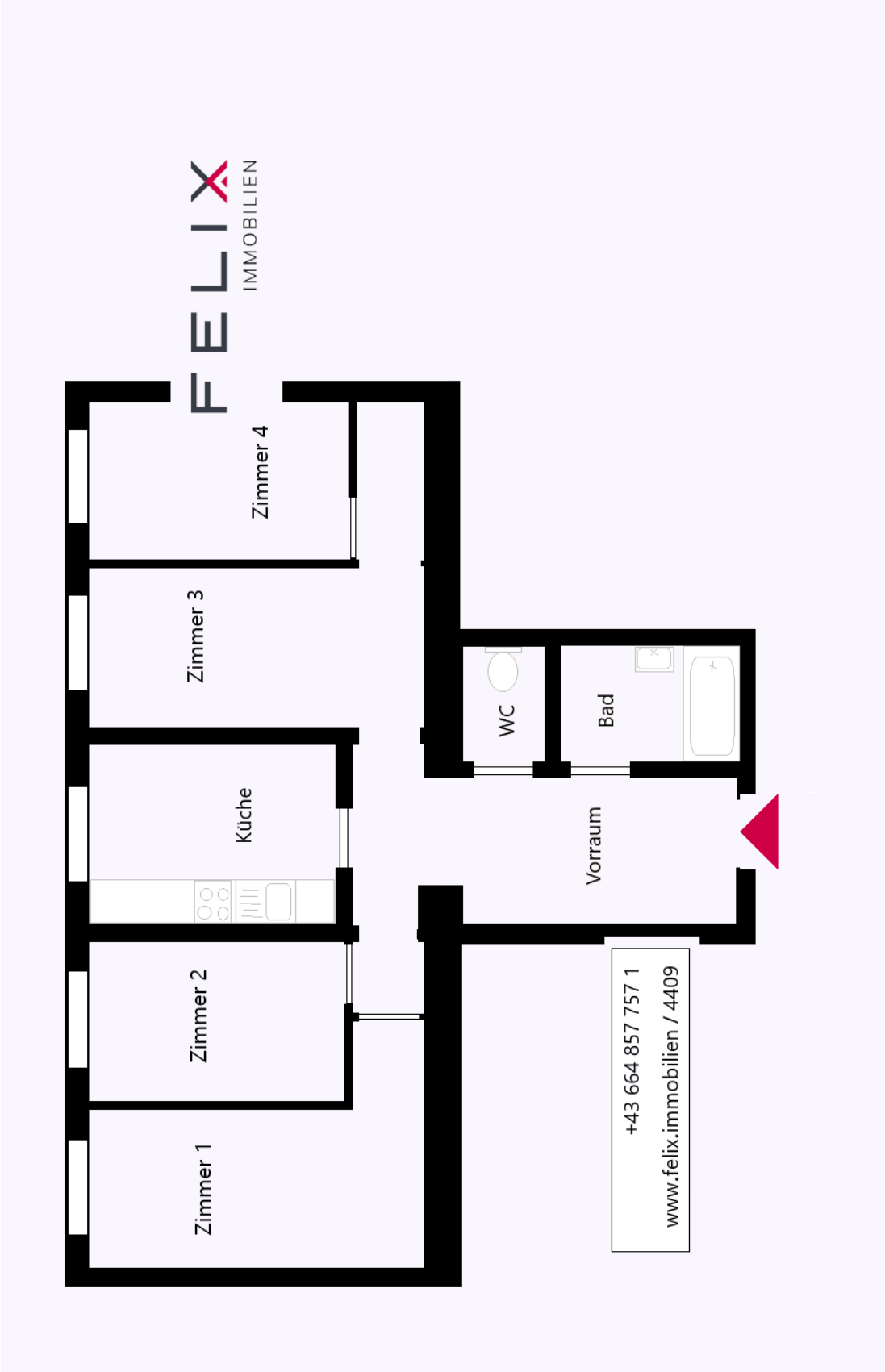


F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395

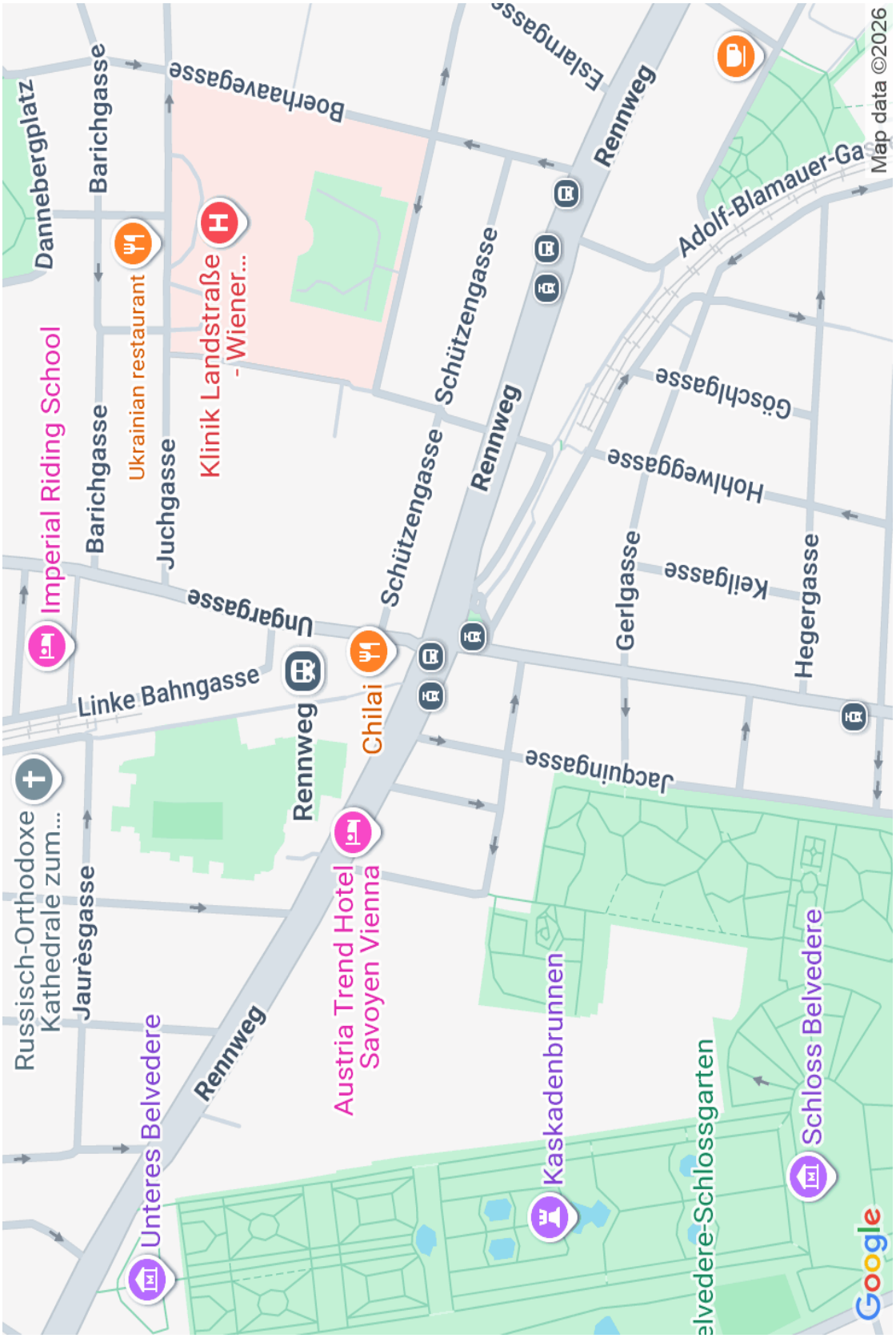
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4395

WG-WOHNUNG ODER FAMILIENGLÜCK - OHNE PROVISION, FLEXIBEL IM GRUNDRISS



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4395