

Modernes Büro/Praxis mit Garten/Terrasse nahe Kutschkermarkt



Objektnummer: 19205
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumanngasse 35
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,79 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	42,57 m ²
Heizwärmebedarf:	20,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	303.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

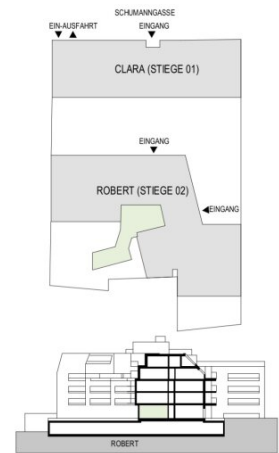


Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







TOP 08 APPARTEMENT Stiege 2

ERDGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 44,81 m²
Garten ca. 42,57 m²
Gartenterrasse ca. 10,03 m²

Raumhöhe ca. 3,13 m
Raumhöhe bei AD ca. 2,91 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

F+P
ARCHITEKTEN

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AL Architekturlinien
AR Abstellraum
AS Absturzsicherung
BHK Badheizkörper
DF Dachflächenfenster
DL Durchgängliche
EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

FPH

GEL

HL

RAR

RH

SR

VR

Spot

Fertigparapethöhe

(±3cm Türschwelle)

Geländerhöhe

Handlauf

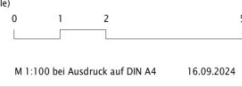
Regenfallrohr

Raumhöhe

Schrankraum

Vorraum

Spot



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 16.09.2024

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

The Temptation

- Wohnhaus CLARA (Stiege 1) mit 47 modernen Eigentumswohnungen
- Wohnhaus ROBERT (Stiege 2) mit 38 modernen Eigentumswohnungen
- 14 Büro- und Ordinationsflächen
- 2 bis 5 Zimmer mit Größen von 37 bis 180 m²
- Attraktive Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- Großzügiger, begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Heizungssystem Geothermie mit Photovoltaikanlage am Dach
- Eichenparkettböden, Fußbodenheizung, Markensanitärprodukte
- Elektrischer Sonnenschutz, Videogegensprechanlage, Paketboxanlage
- Gemeinschaftlicher Kinder- und Jugendspielraum mit zugehöriger Freifläche
- 51 Tiefgaragenplätze mit Vorbereitungen für E-Ladestationen
- Private Kellerabteile mit Auflademöglichkeit für E-Bikes

Die Heizung des Gebäudes erfolgt effizient und nachhaltig durch eine Erdwärmepumpe, die die im Boden gespeicherte Wärme nutzt. Diese umweltfreundliche Technologie sorgt für eine konstante Wärmeversorgung und reduziert den Energieverbrauch.

Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt nachhaltig durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die Sonnenenergie in elektrischen Strom umwandelt. Diese umweltfreundliche Energiequelle reduziert den Bedarf an externem Strom und trägt zur Senkung der Energiekosten bei, während gleichzeitig ein aktiver Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes geleistet wird.

Was für ein Paar! Im Herzen von Währing vereinen sich zwei Gebäude zu einem unwiderstehlichen Wohnensemble. Ein Zuhause für diejenigen, die von außergewöhnlicher Eleganz und einzigartigem Komfort verführt werden möchten. Clara und Robert, das sind zwei Wohnhäuser mit insgesamt 85 Eigentumswohnungen und 14 Geschäftslokalen mitten im Geschehen von Währing – und das bei einer einmalig ruhigen Lage. Ob Rückzug im eigenen Garten oder direkte Anbindung ans Stadtleben – The Temptation macht beides möglich! Alle Eigentumswohnungen verfügen über 2 bis 5 Zimmer mit Größen von 37 bis 180 m² und perfekt konzipierten Grundrissen. Großzügige Balkone, Terrassen und atemberaubende private Gärten auf verschiedenen Ebenen erhöhen den Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist der begrünte Innenhof, der sowohl ein Treffpunkt als auch eine Ruheoase ist. Dort, wo Nachhaltigkeit, Ästhetik und Lebensqualität aufeinandertreffen, entsteht eine unwiderstehliche Versuchung: ein modernes, frisches Leben, das zum Verlieben schön ist.

Allen Wohntypen gemeinsam ist das Prinzip, den zukünftigen Bewohnern ein Maximum an Wohnerlebnis zu bieten. Designanspruch und Qualität werden in allen vier Wohnungstypen hochgehalten. Die bei fast jeder Wohnung vorhandenen Freibereiche erweitern die einladenden Wohnräume und geben den Blick auf die Grünoase im Innenhof oder die ruhige Schumanngasse frei. Neben den großzügigen Gartenwohnungen stehen Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen zur Auswahl. Im begrünten Innenhof befinden sich neben dem Kinderspielplatz mit Sandkiste mehrere Sitzmöglichkeiten, im Gartengeschoß im hinteren Gebäude ein Kinder- und Jugendspielraum sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Lage

Währing ist sowohl persönlich als auch pulsierend: Mit seinem unverwechselbaren Wiener Flair und der vitalen Energie zieht Sie der 18. Bezirk unwiderruflich in seinen Bann. The Temptation lockt mit einer einzigartigen Lage. Im Norden offeriert der Kutschkermarkt ein

vielfältiges Angebot für Jung und Alt: Unzählige Stände mit frischem Obst und Gemüse sowie der wöchentliche Bauernmarkt lassen die Gaumenfreuden der Besucher hochleben. Die unterschiedlichen Cafés und Restaurants im 18. Bezirk laden zum genussvollen Verweilen in gemütlicher Atmosphäre ein. Erholungssuchende und Schwimmbegeisterte kommen im fußläufig erreichbaren Jörgerbad auf ihre Kosten. Darüber hinaus entzückt der Lidlpark mit seinen zahlreichen japanischen Zierkirschenbäumen. Der nahegelegene Elterleinplatz und die Hernalser Hauptstraße bieten eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Drogerien wie auch Apotheken und Bäckereien lassen keine Wünsche offen. Im direkten Umfeld befinden sich zudem verschiedene Ärzte sowie Kindergärten und Schulen.

Der beliebte Kutschkermarkt ist zentraler Anlaufpunkt für Genussbegeisterte. Regionale sowie saisonale Produkte wie Obst, Gemüse, frische Kräuter als auch aromatische Käse- und Fischvariationen erfreuen die Augen und Gaumen der Besucher. In den einladenden Lokalen und Cafés können entspannte Stunden beim Frühstück oder zur Happy Hour genossen werden. Der wöchentliche Bauernmarkt offeriert darüber hinaus unzählige regionale Highlights.

Ausstattung

Ausgestattet mit hochwertigen Parkettböden und komfortablen Fußbodenheizungen sorgt jede Wohneinheit für wohlig warme Stunden in der kalten Jahreszeit. Angenehme Temperaturen garantiert die Wärmepumpe mit Geothermie in allen Einheiten sowie die Klimaanlage im Dachgeschoß. Zusätzlich können mit einer Photovoltaikanlage am Dach die Stromkosten gering gehalten werden. Die Badezimmer mit exklusiven Markensanitärprodukten beeinflussen das Wohlbefinden der Bewohner positiv und laden zum Entspannen ein.

Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 sowie

Videogegensprechanlagen garantieren maximale Sicherheit. Mit der smarten Hausverwaltungsapp „Puck“ können Sie direkten Kontakt mit der Hausverwaltung aufnehmen und werden mit aktuellen Informationen rund um Ihr Zuhause versorgt. Eine Paketboxenanlage im Eingangsbereich erleichtert das Empfangen und Versenden von Paketen.

- Eichenparkettböden
- Komfortable Fußbodenheizung
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz

- Temperierung Dank Wärmepumpe mit Geothermie in allen Wohnräumen möglich
- Photovoltaikanlage am Dach
- Paketboxanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp "Puck"
- App-basierte Gegensprechanlage

Top 2.8 - Erdgeschoß

Diese modernen 2-Zimmer-Einheit verfügen über 45m² Geschäftsfläche. Sie bestechen durch ihren durchdachten Grundriss und teilen sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Zimmer 1 mit ~ 23,44m²
- Zimmer 2 mit ~ 11,19m²
- Badezimmer
- Terrasse
- Garten

Dieses Büro / diese Praxis eignet sich ideal zur Eigennutzung wie auch zur Anlage. Bei Bedarf an einer größeren Gewerbefläche können auch noch mehrere Einheiten zusammen gelegt werden.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 335.900,--**.

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 40.000,00** erwerbbar.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m

Apotheke <225m

Klinik <250m

Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <975m

Höhere Schule <775m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <425m

Polizei <275m

Verkehr

Bus <400m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap