

## **The Temptation: Charmanter 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon - Nähe Kutschkermarkt**



**Objektnummer: 18826**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Schumanngasse 35               |
| Art:              | Wohnung                        |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 1180 Wien                      |
| Baujahr:          | 2025                           |
| Zustand:          | Erstbezug                      |
| Alter:            | Neubau                         |
| Wohnfläche:       | 39,06 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:           | 2                              |
| Bäder:            | 1                              |
| WC:               | 1                              |
| Balkone:          | 1                              |
| Keller:           | 1,42 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:  | 20,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 343.600,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

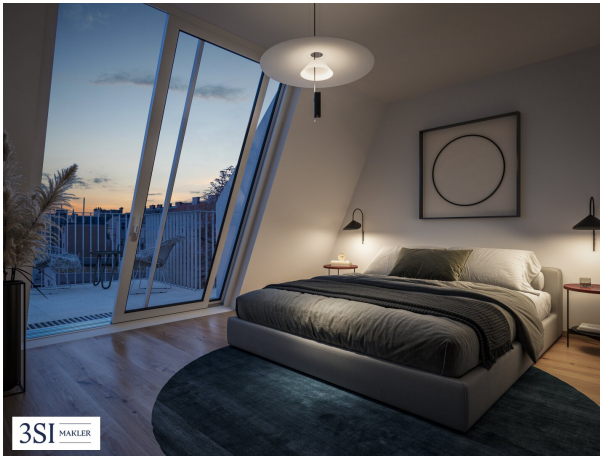
## Ihr Ansprechpartner



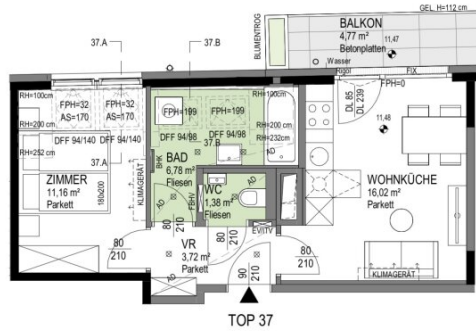
**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

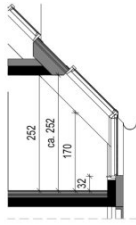




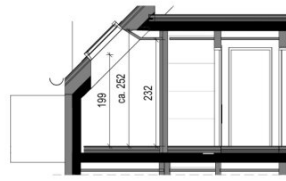




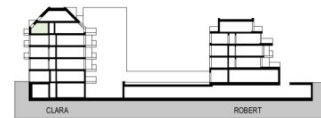
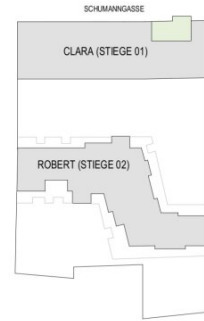
TOP 37



Schnitt 37.A



Schnitt 37.B



### TOP 37

#### 1. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche  
Balkon

### Stiege 1

#### 2 ZIMMER

ca. 39,06 m<sup>2</sup>  
ca. 4,77 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum  
Raumhöhe  
Raumhöhe bei AD

ca. 1,42 m<sup>2</sup>  
ca. 2,52 m  
ca. 2,30 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

F+P  
Lichtkabinen

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 der Pläne vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverändliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

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

FPH Fertigparapethöhe  
GEL Geländerhöhe  
HL Handlauf  
RAR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum  
S Spot

0 1 2 5  
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 m<sup>2</sup>
- 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 CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> 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 Schwimmsportbegeisterte 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 Paketboxanlage 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 1.37 - 1. Dachgeschoss

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Balkon

Diese Wohnung eignet sich ideal als ein gemütliches Eigenheim wie auch zur Anlage.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 369.700,00.**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 40.000,00 für Eigennutzer / EUR 36.290,00 für Anleger** 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 BGBI. 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