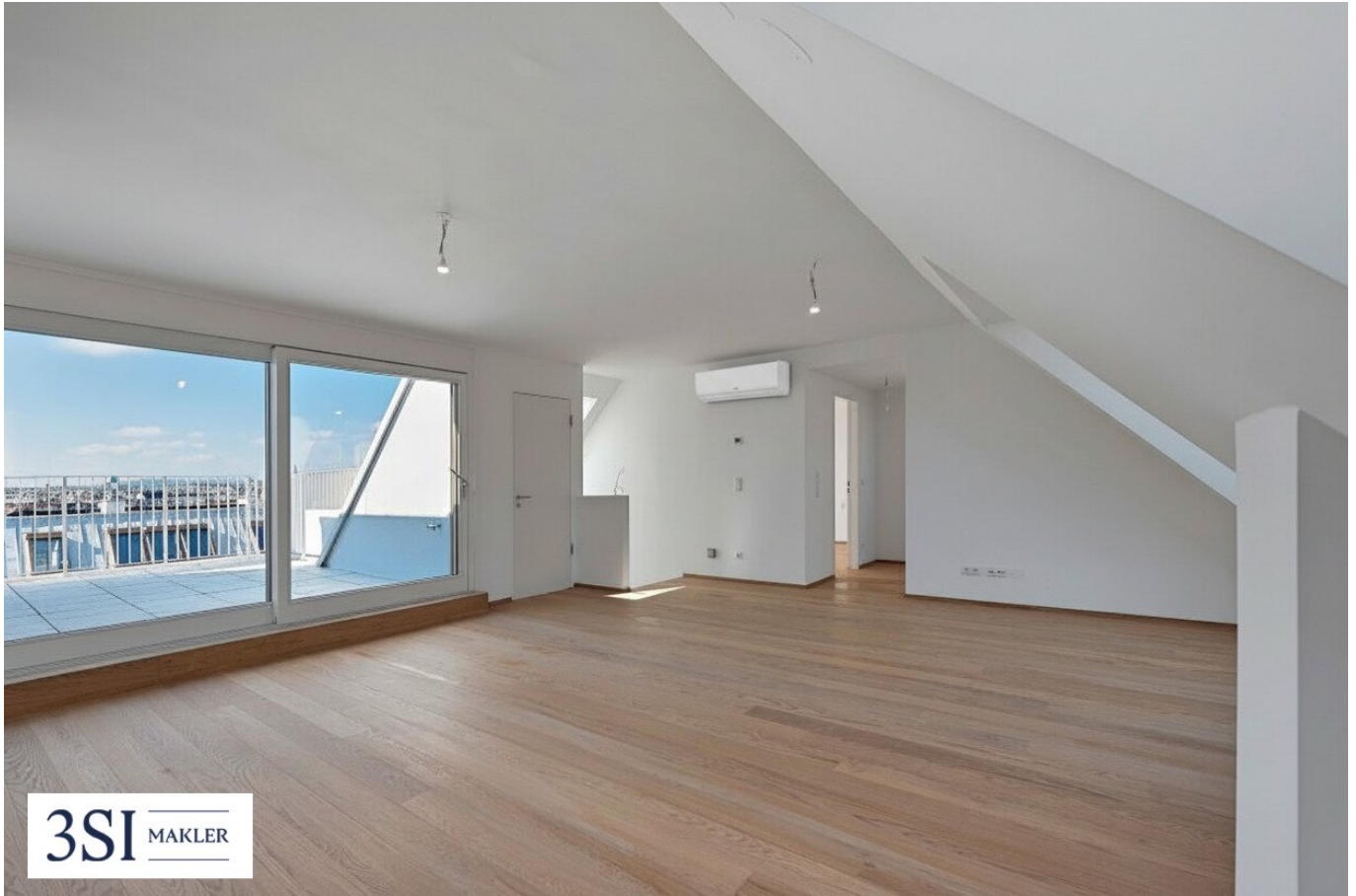


## The Temptation: Erstklassige Dachgeschoßwohnung mit tollen Freiflächen Nahe Kutschkermarkt



**Objektnummer: 21421**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumanngasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	20,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.378.100,00 €
Betriebskosten:	343,90 €
USt.:	34,39 €
Provisionsangabe:	

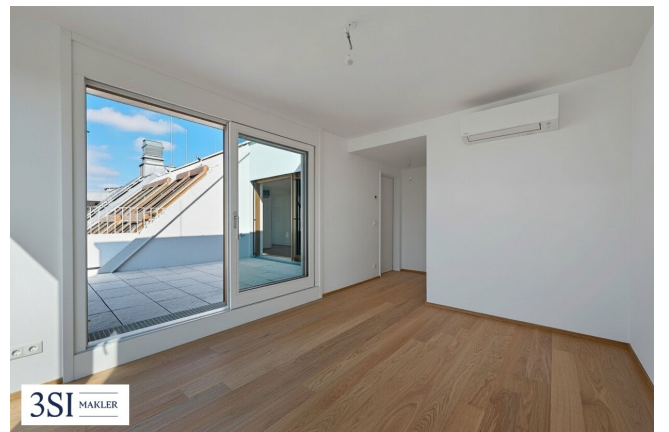
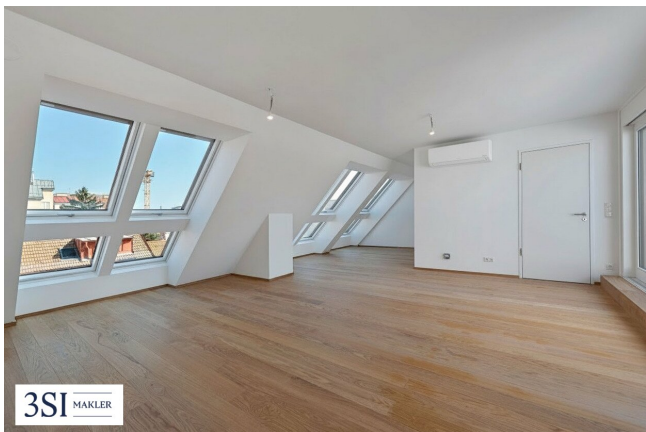
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH





3SI MAKLER



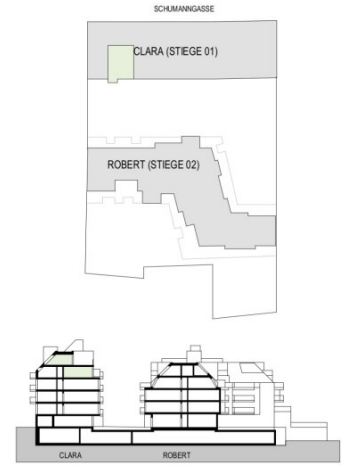
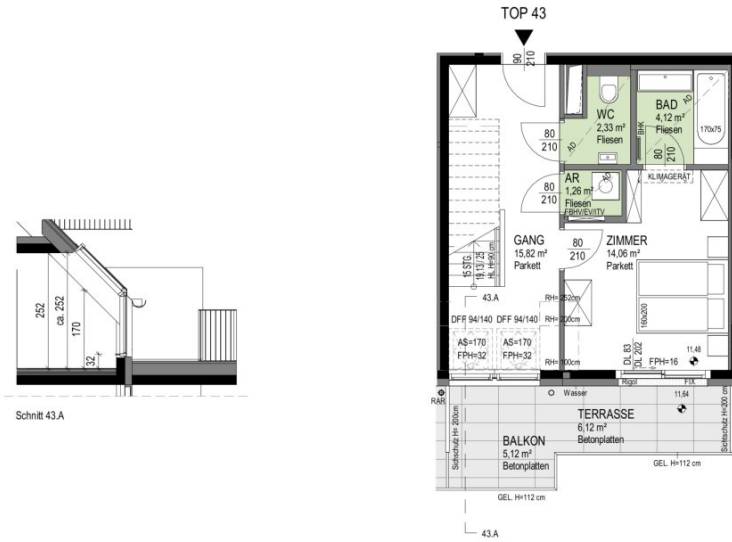
3SI MAKLER



3SI MAKLER







TOP 43		Stiege 1	
1. DACHGESCHOSS		4 ZIMMER	
Wohnnutzfläche	ca. 146,55 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca. 20,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 20,96 m <sup>2</sup>	Balkon	ca. 5,12 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,12 m <sup>2</sup>	Einlagerungsraum	ca. 1,62 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 1,62 m <sup>2</sup>	Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe	ca. 2,52 m	Raumhöhe bei AD	ca. 2,30 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

F+P  
Lichtkabinen

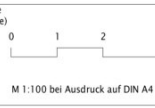
3SI MAKLER

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 Noterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AL Architekturliche  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BHK Badheizkörper  
DFD Dachflächenfenster  
DL Durchgangslüftung  
EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler

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

FPH Fertigparapethöhe  
(±3cm Türschwelle)  
GEL Geländerhöhe  
HL Handlauf  
RAR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum  
SS Spot



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 18.12.2024

# The Temptation

## SCHUMANNGASSE 35 A-1180 Wien



TOP 43	Stiege 1
2.DACHGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 146,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 20,96 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 5,12 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 1,62 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	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. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AL Architekturlichte  
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  
SS Spot

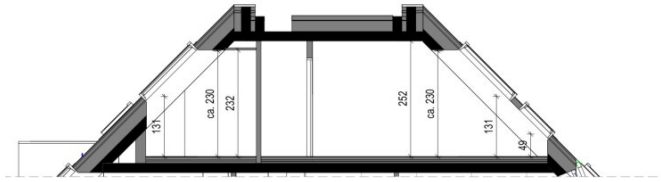
(±3cm Türschwelle)  
0 1 2 5  
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4  
17.01.2025



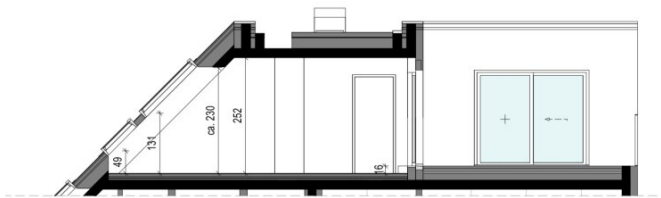
3SI MAKLER

# The Temptation

## SCHUMANNGASSE 35 A-1180 Wien

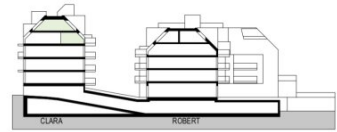
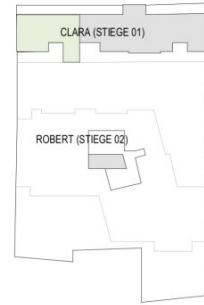


Schnitt 43.B



Schnitt 43.C

SCHUMANNGASSE



### TOP 43

### Stiege 1

#### 2.DACHGESCHOSS

4 ZIMMER

Wohnnutzfläche

ca. 146,55 m<sup>2</sup>

Terrasse

ca. 20,96 m<sup>2</sup>

Balkon

ca. 5,12 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum

ca. 1,62 m<sup>2</sup>

Raumhöhe

ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2,30 m

F+P ARCHITEKTEN ZT GMBH

F+P  
Lichtkabinen

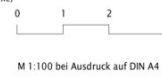
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und Sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in der Pläne vorhandenen 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. Unveränderliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD  
AL  
AR  
AS  
BHK  
DF  
DL  
EV/ ITV  
FBHV

Abgehängte Decke  
Architekturlichte  
Abstellraum  
Absturzsicherung  
Badheizkörper  
Dachflächenfenster  
Durchganglichte  
Elektroverteiler/ IT- Verteiler  
Fußbodenheizungsverteiler

FPH  
GEL  
HL  
RAR  
RH  
SR  
VR  
SS

Fertigparapethöhe  
(±3cm Türschwelle)  
Geländerhöhe  
Handlauf  
Regenfallrohr  
Raumhöhe  
Schrankraum  
Vorraum  
Spot



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

17.01.2025

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

- ÖGNI "Gold" zertifiziert

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.

## **Nachhaltigkeit als Lebensstil**

„The Temptation“ ist nachhaltig geplant und stolzer Träger des ÖGNI-Zertifikats in Gold, welches das höchste Maß an ökologischer Bauweise unterstreicht. Ganz ohne fossile Brennstoffe können Sie bequem und umweltbewusst leben – mit geringen Betriebskosten. Im Sommer sorgt eine Kühlung über den Fußboden für angenehme Temperaturen, während eine umweltfreundliche Wärmepumpe das Gebäude beheizt. Die hauseigene Tiefgarage mit Möglichkeit einer Ladestation für E-Autos gewährleistet zukunftsweisende Mobilität. Ihr Fahrrad oder E-Bike findet im praktischen Fahrradabstellraum Platz, inklusive Lademöglichkeit. Großzügige Urban-Gardening-Flächen bringen das Grün direkt zu Ihnen nach Hause!!

- ÖGNI „Gold“ zertifiziert

- Umweltfreundliche Wärmepumpe
- Innovative Fußbodenkühlung
- Geringe Betriebskosten
- Lademöglichkeit für E-Autos & E-Bikes

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 1.43 - 1. Dachgeschoß**

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung verfügt über knapp 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

unteres Stockwerk:

- Vorraum
- Schlafzimmer 1 mit Bad en Suite mit Zugang zur Terrasse
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- südseitige Terrasse

oberes Stockwerk:

- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer 2 mit Bad en Suite und Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer 3 mit Bad en Suite
- Abstellraum
- südseitige Terrasse

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

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.490.000,--**.

Der Verkaufspreis für **Anleger beträgt EUR 1.378.100,- zzgl. 20% USt.**

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage um **EUR 43.000,-** als Eigennutzer und um **EUR 38.790,-** als 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 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 <675m

Höhere Schule <775m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <425m

Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <450m

Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap