

**INDIVIDUELL, MODERN, LÄSSIG, JUNG UND STYLISCH ...  
TRENDIGE ARCHITEKTUR ? BARRIEREFREI - TIEFGARAGENPLATZ  
INKLUSIVE UND ? PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER  
zwei Grundrissvarianten möglich, Jedes Zimmer mit Balkon,  
ruhige Lage, bezugsfertig, Ost-West-Ausrichtung nahe äußere  
Mariahilferstraße (U3, U6)**

Das Gebäude war und ist ein Herzensprojekt des Bauherrn.  
Als die Wohnungen im Jahr 2011 an die Erstkäufer übergeben wurden, waren viele freudige Gesichter zu sehen ? damals vor allem aus einer jüngeren Generation.

Heute zeigt sich, dass dieses Wohnhaus nicht nur architektonisch modern geblieben ist, sondern auch im Alltag überzeugt: durch seine komfortable Zugänglichkeit, die gepflegten Allgemeinbereiche und eine Wohnform, die auch für ältere Personen angenehm und praktisch ist.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausrichtung**

Die Wohnung hat ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und darin zwei Zimmer, dann noch zwei Balkone mit insgesamt ca. 13 m<sup>2</sup> Freifläche. Der Wohnraum ist gegen Westen ausgerichtet, das Schlafzimmer schaut ostwärts. Vorraum, Badezimmer und separate Toilette liegen im inneren der Wohnung und sind dadurch ruhig und funktional in den Grundriss eingebunden.

Besonders interessant ist das Raumkonzept: Die Badezimmerinsel ist zentral im Grundriss angeordnet und bildete gemeinsam mit der angrenzenden Küche eine offene, fließende Einheit. Aktuell zeigt sich die Wohnung mit zwei abgeschlossenen Räumen und ist als WG-Wohnung geeignet. Diese Nutzung ist praktisch und gut durchdacht, kann aber mit überschaubarem Aufwand ganz leicht in den ursprünglichen Zustand rückgeführt werden.

Damit bietet die Wohnung zwei Möglichkeiten: kompakt und funktional als Wohngemeinschaft - oder etwas besonderer als offene Single- oder Paarwohnung mit architektonischem Anspruch.

Ein Autoabstellplatz (Nr. 1) wird mitverkauft und ist im Kaufpreis inkludiert. Der Wohnung sind außerdem ein trockener Einlagerungsraum im Erdgeschoss (beschränkt nutzbar) sowie ein zusätzlicher Kellerraum in der Tiefgarage, direkt neben dem eigenen Abstellplatz, zugeordnet.

Allgemein stehen Lift, Fahrradraum und Garten zur Verfügung.

**Ausstattung bis Zustand**

Die Wohnung ist frisch renoviert, bezugsfertig und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Schöne Parkettböden, bodentiefe Panoramafenster und die durchdachte Grundrissgestaltung unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Glas-Duschwand, elektrischem Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Toilette ist separat angelegt und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken. Die Küche ist einfach, aber gut ausgestattet, mit einer kleinen, integrierten Sitzgelegenheit. Gekocht wird elektrisch.

Zur weiteren Ausstattung zählen Wohnraumbelüftung, SAT-, Telekabel- und Telefonanschluss. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme mittels Fußbodenheizung; die einzelnen Wohnbereiche können unabhängig voneinander nach persönlicher Vorliebe geregelt werden.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 04-2009, Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 16 : A  
Die Daten aus dem vorliegenden Energieausweis haben ihre Gültigkeit verloren. Die neue Berechnung wurde angefordert und so schnell wie möglich zur Verfügung gestellt. Bis dahin werden die, dem Alter des Gebäudes entsprechenden Werte angenommen.

**Monatsvorschreibung und Rücklagen**

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

**ObjektNr:** 21 4414  
**Ort:** 1150 Wien  
**Nähe:** BahnhofCity West,  
Mariahilferstraße

**Wohnfläche:** 60m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 13m<sup>2</sup>  
**Aussenfläche ges.:** 13m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**KFZ:** 1

**Kaufpreis:** EUR 359.000  
**Betriebskosten:** EUR 142,83  
**Reparaturrücklage:** EUR 78,87  
**Wohnungen ges.:** 19  
**Leerstellungen:** 59  
**Befristungen:** 9

**verfügbar:** ab sofort

**Zustand Objekt:** sehr gut  
**Baujahr:** 2011  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + DG  
**Stockwerk:** 1  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Ost-West

**HWB-Wert:** 16kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** A

**Lage:** Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** nur Anrainerverkehr  
**Verkehrsanbindung:** U, Bim, Bus

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - Eur 222,70. Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (Eur 142,83 inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung (Eur 78,87).

In diesem Jahr sind keine, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen geplant. Die aktuell angesparte Rücklage gebe ich ehestmöglich bekannt.

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

Die Wohnung befindet sich in der Turnergasse 24, in einem der auffälligsten und modernsten Gebäude dieser Gasse. Das 2011 fertiggestellte Wohnhaus setzt architektonisch einen klaren Akzent in der gewachsenen Umgebung und macht die Adresse schon auf den ersten Blick besonders.

Die Turnergasse selbst ist eine ruhige Einbahnstraße zwischen äußerer Mariahilfer Straße und Sechshauser Straße. Damit verbindet die Lage zwei angenehme Seiten: urbanes Leben, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Anbindung in Gehdistanz ? und gleichzeitig ein Wohnumfeld, das deutlich ruhiger wirkt, als man es in dieser zentralen Lage erwarten würde.

Die Umgebung wirkt urban und lebendig, ohne dass die Wohnung selbst direkt an einer stark befahrenen Einkaufsstraße liegt. Gerade diese Kombination aus Nähe und Rückzug macht die Lage angenehm alltagstauglich.

#### **Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!**

VERKEHR: Straßenbahn, Bus, S-Bahn

Auch ohne Auto bleiben Sie hier sehr flexibel. In der Umgebung stehen mehrere öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung: die U6 Gumpendorfer Straße, die Straßenbahnlinien 52 und 60 sowie die Buslinien 12A und 57A. So lassen sich sowohl die inneren Bezirke als auch die umliegenden Stadtteile bequem erreichen.

Ein wichtiger Knotenpunkt ist außerdem der Westbahnhof / BahnhofCity mit U3, U6 sowie weiteren Straßenbahn- und Bahnverbindungen. Damit ist die Wohnung auch für Menschen interessant, die im Alltag bewusst auf ein Auto verzichten möchten oder einfach kurze Wege schätzen.

EINKAUF - Frühstücksemmerl und Co!

Entlang der Äußeren Mariahilfer Straße befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Lokale und Dienstleister des täglichen Bedarfs.

Auch ärztliche Versorgung, Apotheken und weitere Nahversorger sind im Umfeld gut erreichbar. Für größere Einkäufe oder zusätzliche Angebote bietet sich zusätzlich die BahnhofCity am Westbahnhof an.

BILDUNG

Bei konkretem Bedarf unterstützen wir Sie gerne mit einer genaueren Recherche zu passenden Einrichtungen in der näheren Umgebung.

#### **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.-)

ACHTUNG: befristete Befreiung von den Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren gilt für den Kauf von neuem Wohnraum in Österreich noch. Sie wurde temporär eingeführt und läuft planmäßig am 30. Juni 2026 aus.

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 3.750.-, bei zwei kaufenden Personen Eur 3.950.-

Maklerhonorar: Eur 0,00 - Käufer bezahlt keine Provision.

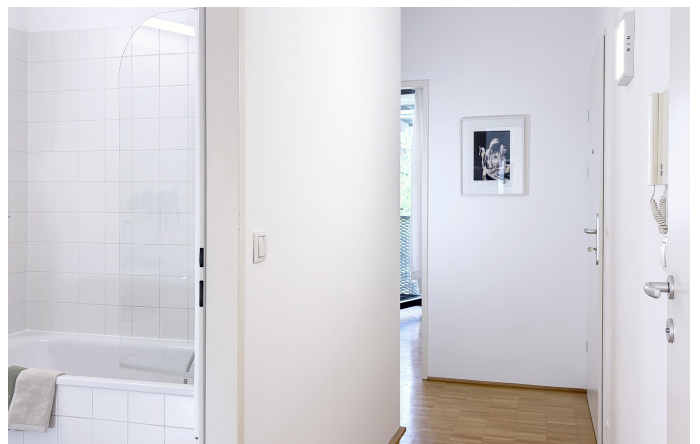
MEINE EMPFEHLUNG:

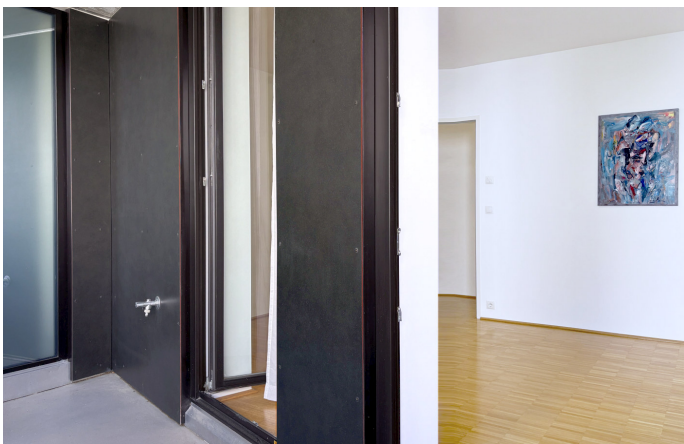
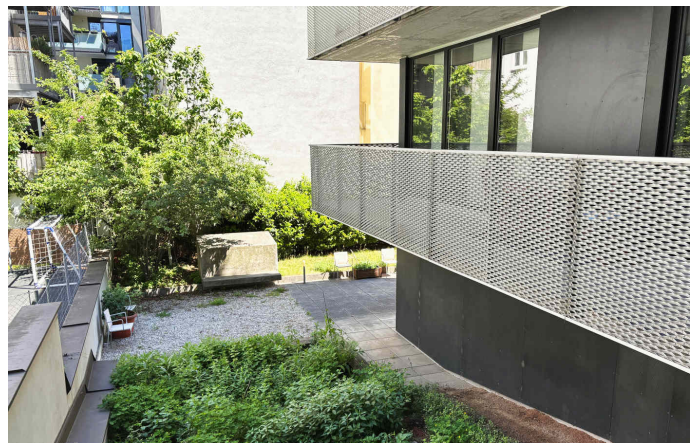
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.  
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.  
Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1  
Gerne vermittele ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

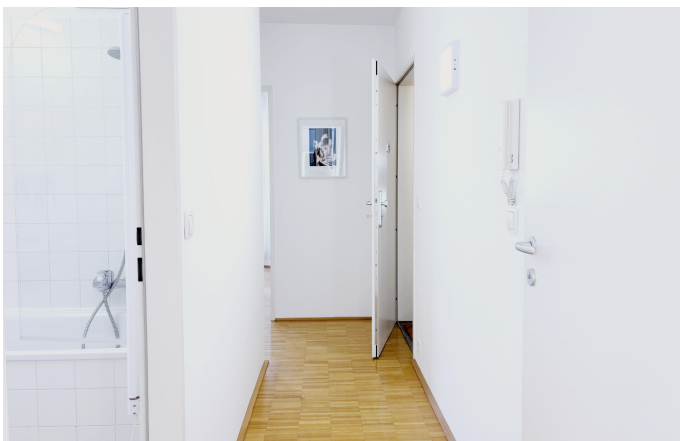
Fotos zu Immobilie 21 4414

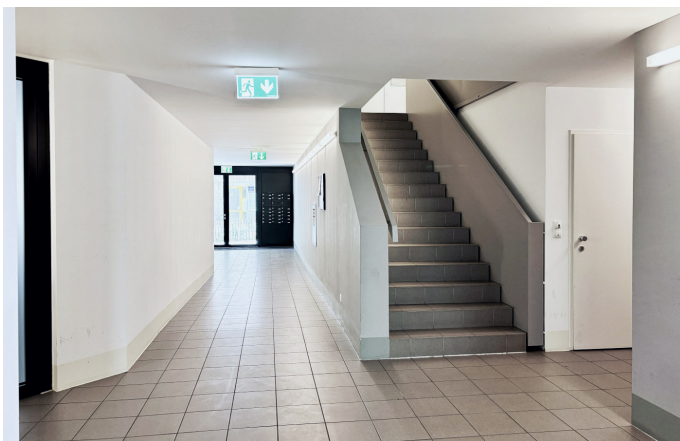
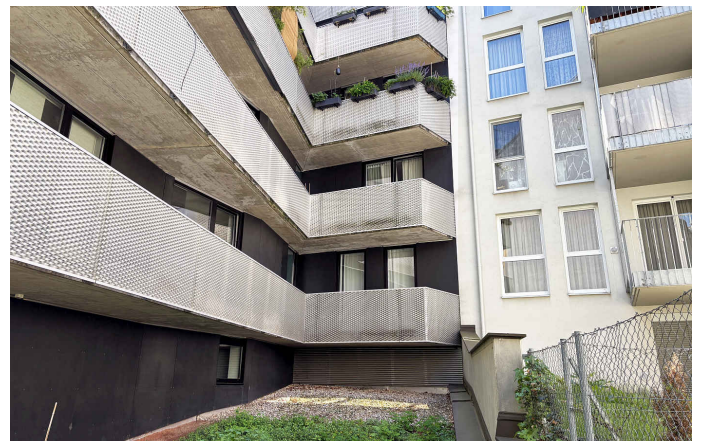
**INDIVIDUELL, MODERN, LÄSSIG, JUNG UND STYLISCH ...  
TRENDIGE ARCHITEKTUR ? BARRIEREFREI - TIEFGARAGENPLATZ  
INKLUSIVE UND ? PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER**



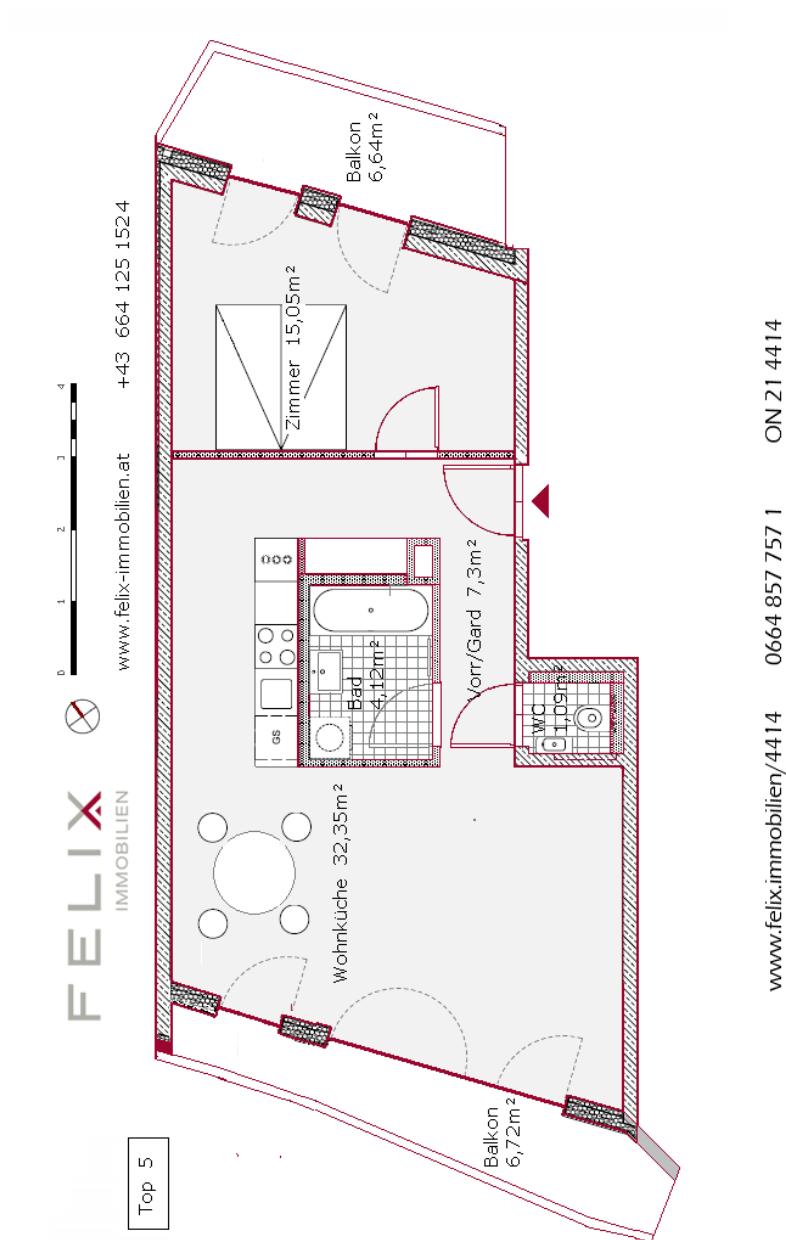


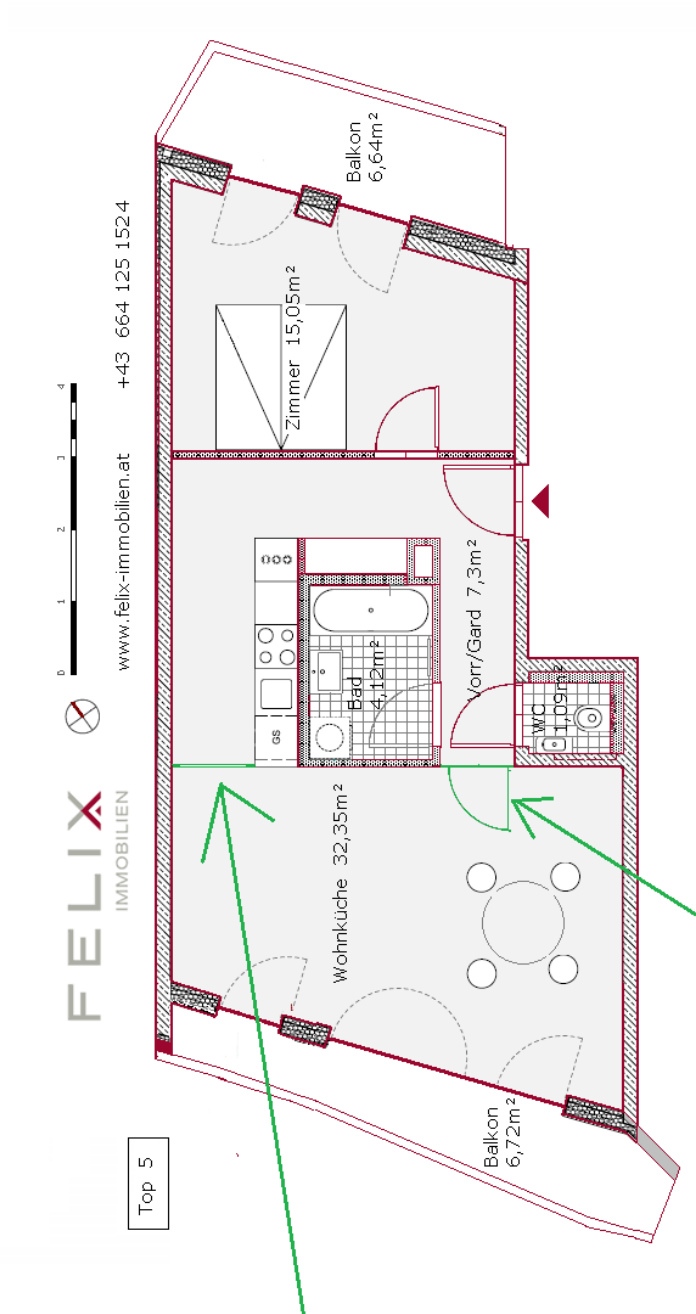












www.felix-immobilien.at +43 664 125 152 4

www.felix-immobilien/4414 0664 857 757 1 ON Z1 4414

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4414**

**INDIVIDUELL, MODERN, LÄSSIG, JUNG UND STYLISCH ...  
TRENDIGE ARCHITEKTUR ? BARRIEREFREI - TIEFGARAGENPLATZ  
INKLUSIVE UND ? PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER**

