

## WOHNPROJEKT GROSZE NEUGASSE/MOSTGASSE

### Provisionsfrei - direkt vom Bauträger

Das Wohnbauprojekt zeigt sich als hochwertige Althausanierung mit Dachausbau und vereint höchste bauliche Ansprüche mit durchdachten flexiblen Grundriss-Lösungen.

Nord-Ost-Süd-West Ausrichtung. Je Geschoss entstehen 1-2 Wohneinheiten. Sehen Sie die einzelnen Grundrisse der 2 Zimmer- bis 5 Zimmer Wohnungen auf der Projektseite des Wohnprojekts »

Die hervorragende Lage direkt an der Wiedner Hauptstraße, führt Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt. Fertigstellung vorraussichtlich im Winter 2017. Vielleicht Ihr neues Eigenheim?

Bitte, .... kommen Sie weiter!

#### Ausstattung bis Zustand

Bei der Ausstattung der Immobilie wurde Wert auf höchste Qualität und beste Materialien gelegt.

So sind massive Parkettböden (Echtholz- oder Bambus) und 3-fach Verglasung der Fenster und das separate WC mit Handwaschbecken, Pflicht. Zentrales Heizsystem und Fußbodenheizung, Gasetagenheizung über die ersten 4 Etagen.

Das Dachgeschoss verfügt über eine moderne Luftwärmepumpe welche auch die Kühlung der Wohneinheiten sicherstellt. Genaue Ausstattungsbeschreibung nach Anfrage.

#### Der Energieausweis

Energieausweis aus 09-2014

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 28.40 bzw. 29.63, Klasse (Werte von A++ bis G): B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.96 bzw. 0.80, Klasse (Werte von A++ bis G): B bzw. A

#### Wo befindet sich diese Immobilie?

Das Gebäude befindet sich an der Ecke Grosse Neugasse / Mostgasse. In den letzten Jahren entwickelte sich diese Gegend zu einem kleinen Hotspot. Trendige Shops und kulinarische Highlights wie der Naschmarkt sind zu Fuß erreichbar. Ausflugsziele wie der Schlosspark Belvedere bieten Erholung vom Alltag. Beste Infrastruktur und beste Verkehrsanbindung in der gesamten Umgebung.

#### Recherche zum Umfeld

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Naheliegende Anbindung: Die Straßenbahnlinien 1 und 62 (Station Mayerhofgasse) und die Buslinie 13 A (Station Johann-Strauß-Gasse) sind im näheren Umfeld. Die U1 Station Taubstummengasse befindet sich ca 7 Gehminuten entfernt. Weiterführender Knotenpunkt: Station Südtiroler Platz Hauptbahnhof (U1). Anbindung zur S-Bahn, diverse Lokal und Fern Busse, Straßenbahnlinien und Regional- sowie Fernzüge.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co! Supermärkte, sowie kleinere Nahversorger, in wenigen Minuten Gehdistanz. Gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Zahlreiche Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im Umfeld - bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

#### Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%  
Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.)  
Vertragserrichtung: 2% vom Kaufpreis

#### Ansprechpartner:

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4256  
**Ort:** 1040 Wien  
**Nähe:** Rubenspark

**KFZ:** Garagenplätze  
**Keller:** Einlagerungsplätze

**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer  
**Wohnungen ges.:** 13

**verfügbar:** fertiggestellt

**Zustand Objekt:** Topzustand  
**Erstbezug:** ja  
**Baujahr:** 2017  
**Zustand Haus:** Topzustand  
**Geschoßanzahl:** EG + 4 + 2 DG  
**Himmelsrichtung:** N-O-S-W

**HWB-Wert:** 28.40 bzw. 29.63kWh/m²a  
**HWB-Klasse:** B  
**GEE-Wert:** 0.96 bzw. 0.80  
**GEE-Klasse:** B bzw. A

**Lage:** gute Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** mäßig  
**Verkehrsanbindung:** U1, Bim, Bus

#### Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4256

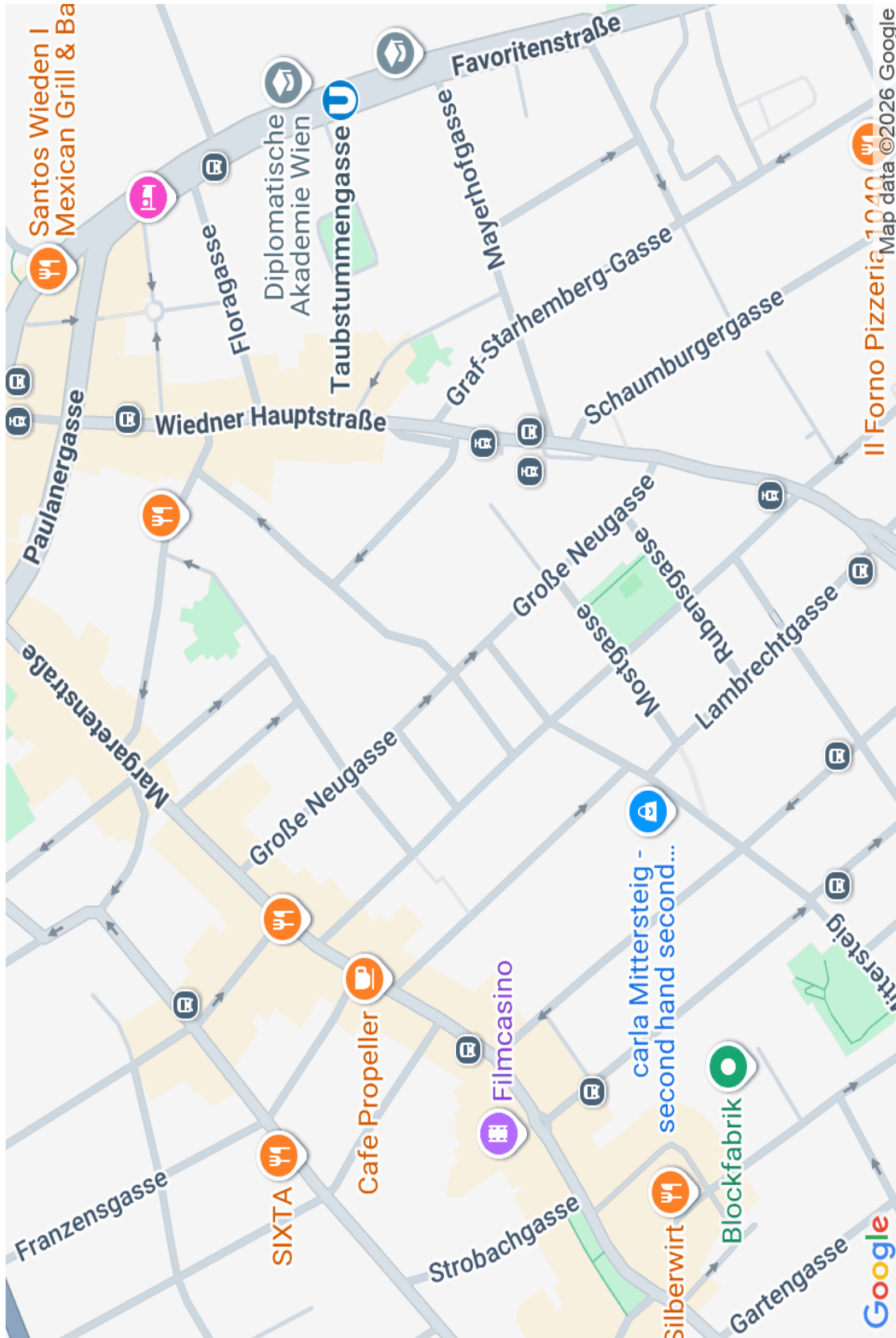
**WOHNPROJEKT GROSZE NEUGASSE/MOSTGASSE**





Umgebungsplan zu Immobilie 21 4256

**WOHNPROJEKT GROSZE NEUGASSE/MOSTGASSE**



FELIX Immobilien e.U.

Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: [www.felix.immobilien/4256](http://www.felix.immobilien/4256)