

## WOHNPROJEKT GEBRÜDER-LANG-GASSE

### Provisionsfrei - direkt vom Bauträger

Wohlfühlfaktor mit guter Anbindung!

Optimale Raumkonzeption und die hochwertige Ausstattung verleihen den Wohnungen die geschätzte und gewünschte Qualität.

Nord-Süd Ausrichtung. Je Geschoss entstehen 2-3 Wohneinheiten. Sehen Sie die einzelnen Grundrisse der 3 Zimmer- bis 4 Zimmer Wohnungen auf der Projektseite des Wohnprojekts »

Die Wohnadresse befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der äußeren Mariahilfer Straße und in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof. Der perfekte Wohnort für Menschen, die mobile Flexibilität auch ohne Auto schätzen.

Fertigstellung: Winter 2017

#### Ausstattung bis Zustand

Massive Parkettböden (Echtholz oder Bambus), Isolierfenster mit 3-fach Verglasung. Badezimmer mit Wanne oder Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Handwaschbecken. Das Haus verfügt zudem über eine Zentrale Warmwasser- und Heizanlage, und alle Wohneinheiten verfügen über eine Fußbodenheizung. Genaue Ausstattungsbeschreibung nach Anfrage.

#### Der Energieausweis

Energieausweis aus 08-2016  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 26.55  
Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): B  
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.90  
Klasse Gesamtenergieeffizienz (Werte von A++ bis G): A

#### Wo befindet sich diese Immobilie?

In der Gebrüder-Lang-Gasse 15. Das ist eine ruhige Ecke ganz in der Nähe der äußeren Mariahilfer Straße mit bester Infrastruktur. Ein winzig kleiner Fußweg und Sie befinden sich in einer Umgebung die Ihresgleichen sucht. Fast wie in einer kleinen Stadt. Viele kleinere, spezialisierte, hippe Läden, ein vielseitiges kulinarisches Angebot, eine absolutes Entwicklungsgebiet.

#### Recherche zum Umfeld

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim  
Naheliegende Anbindung: Straßenbahnlinien 52,58 und der Autobus 12A. 2 Straßen weiter. Auch nur wenige Minuten entfernt liegt die U6 Gumpendorferstraße.  
Weiterführender Knotenpunkt: 2 Stationen zum Westbahnhof. Die Linien U3 und U6 oder die S-Bahn Linie S50

#### EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co!

In der äußeren Mariahilferstraße? Nahversorger wohin das Auge reicht. UND . . . Die Bahnhofcity West oder Wiens Parade-Einkaufsstraße, ist ja auch zu Fuß erreichbar. 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%  
Vertragserrichtung: 2% vom Kaufpreis (siehe Preisliste)  
Vermittlungshonorar: 0% - Provision zahlt Auftraggeber

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

**ObjektNr:** 21 4259  
**Ort:** 1150 Wien  
**Nähe:** Mariahilferstraße  
**KFZ:** Stellplätze  
**Keller:** Einlagerungsplätze

**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer  
**Wohnungen ges.:** 15

**verfügbar:** Winter 2017

**Zustand Objekt:** Topzustand  
**Erstbezug:** ja  
**Baujahr:** 2017  
**Zustand Haus:** Topzustand  
**Geschoßanzahl:** EG + 2 + DG  
**Himmelsrichtung:** Norden - Süden

**HWB-Wert:** 26.55kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** B  
**GEE-Wert:** 0.90  
**GEE-Klasse:** A

**Lage:** gute Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** U4, Straßenbahn

#### Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4259

WOHNPROJEKT GEBRÜDER-LANG-GASSE



**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4259**  
**WOHNPROJEKT GEBRÜDER-LANG-GASSE**

