

GELIEBT, BEGEHRT, GEFUNDEN: ELEGANTE WOHNUNG IM ALTEN HAUS MIT JUNGEM AUFTRITT, URBAN ZWISCHEN GRÄTZL UND STADT

hoch gelegen, bequem erreichbar, mit schönem Blick und nur einem Katzensprung zur Mariahilfer Straße

Gesucht habe ich eine Wohnung mit drei Zimmern in meinem Lieblingsbezirk, gefunden haben wir ein Refugium - unser Refugium. Im hellen Wohnraum mit den vielen Fenstern, dem schönen Blick und der offenen Küche wussten wir sofort: Hier möchten wir bleiben.

Im ostseitig gelegenen Schlafzimmer weckt uns die Morgensonne. Aus dem dritten Zimmer machen wir Homeoffice und Gästezimmer. Und wenn Nachwuchs kommt, sind wir vorbereitet.

So oder so ähnlich könnte diese Geschichte beginnen. Jetzt möchte ich Ihnen aber mehr von dieser Wohnung zeigen. Haben Sie Lust?

Raumangebot und Ausstattung

Superhelles Wohnzimmer an der Ecke Schottenfeldgasse / Apollogasse. Je zwei große Fenster zu beiden Straßen bringen viel Licht in den Raum. Der Blick entlang der beiden Straßenzüge reicht tief in den Siebten hinein und zur Mariahilfer Straße. Die integrierte Küche fügt sich offen in den großzügigen Wohnbereich ein.

Das ostseitige Schlafzimmer ist praktisch geschnitten. Eine Nische nimmt den Kleiderkasten unaufdringlich auf und lässt dem Schlafzimmer seine angenehme Ruhe. Gleich daneben liegt das freundliche, gut ausgestattete Badezimmer mit zwei Waschbecken, ebenerdiger Glasdusche, Bidet und großformatigen Fliesen. Das Fenster ist ebenso groß wie in den Wohnräumen und bringt viel Tageslicht herein.

Das dritte Zimmer, praktischerweise in der Mitte gelegen, ist ein richtig gutes Allround-Zimmer: hell, gut geschnitten und offen für alles, was sich im Laufe der Zeit verändert. Heute Homeoffice oder Gästezimmer, später vielleicht Kinderzimmer.

Der Vorraum ist wie eine kleine Diele angelegt und gibt dem Eingangsbereich eine angenehme Großzügigkeit. Separate Toilette und Abstellraum ergänzen diesen Bereich praktisch.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 02-2020, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 37,1 : B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,43: C

Monatsvorschreibung und Rücklagen

Die monatliche Gesamtvorschreibung beträgt aktuell ? 207,06. Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (? 130,90 inkl. USt) Kosten für die Instandhaltung (? 76,16).

Die angesparte Reparaturrücklage per 31.12.2025 (lt. BkRep-Abrechnung) beträgt ca. ? 174.000,- Zuführung/Erlöse 2025: ca. ? 47.600,-

Für 2026 sind Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sowie Ersatzpflanzungen im Innenhof vorgesehen. Die konkrete Ausführung bzw. Beauftragung befindet sich derzeit noch in Abstimmung.

Besonderheiten

Die Wohnung wird derzeit vollständig möbliert präsentiert. Auf Wunsch kann die vorhandene Möblierung komplett oder teilweise übernommen werden. Besonders unkompliziert ist die vollständige Übernahme. Der Preis erfolgt nach Vereinbarung. Machen Sie gerne ein Angebot.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Die Wohnung befindet sich im 2013 generalsanierten Altbau an der Ecke Schottenfeldgasse 13?15 / Apollogasse. Sie liegt im 4. Obergeschoss mit weitem Blick entlang der beiden Straßenzüge. Die Lage ist städtisch und lebendig, mit viel Charakter und genau jener Mischung, die den Siebten so besonders macht. Ein Stück Neubau mit Charakter und viel Wien vor der Haustür.

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4412
Ort: 1070 Wien
Nähe: Mariahilferstraße, Apollogasse

Wohnfläche: 70,52m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1
Keller: Kellerabteil

Kaufpreis: EUR 594.000
Betriebskosten: EUR 130,90
Reparaturrücklage: EUR 76,16

verfügbar: ab sofort

Zustand Objekt: sehr gut
Baujahr: 2013 saniert
Zustand Haus: sehr gut
Geschoßanzahl: EG + 4 + DG
Stockwerk: 4. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Norden - Osten

HWB-Wert: 37,1kWh/m²a
HWB-Klasse: B
GEE-Wert: 1,43
GEE-Klasse: C

Lage: sehr gute Stadtlage
Verkehrsanbindung: U3/6, S, Bus, Bim

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Einkaufen und Co - mit Bus, Bim und U-Bahn!

VERKEHR: U-Bahn, Straßenbahn, Bus, S-Bahn

Die Lage macht vieles einfach. U3, U6 und der Westbahnhof sind gut erreichbar, ebenso Straßenbahn- und Busverbindungen in der Umgebung. Wer im Alltag ohne Auto unterwegs sein möchte, ist hier bestens angebunden.

EINKAUF ? Frühstücksemmerl und Co!

Für den täglichen Einkauf liegt vieles praktisch ums Eck. Die Mariahilfer Straße, die Kaiserstraße und die BahnhofCity am Westbahnhof ergänzen das Angebot mit Geschäften, Lokalen und Dienstleistungen.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.

Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 07, Kirchengasse 19. Kosten der

Vertragsabwicklung: Pauschalhonorar (jeweils inkl. anfallender 20%

Umsatzsteuer) plus Barauslagen.

Bei nur einer kaufenden Person ? 5.850.-, bei zwei kaufenden Personen ? 6.450.-

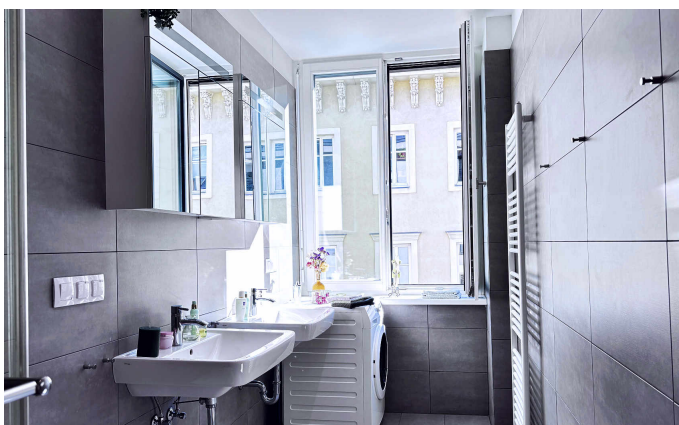
Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt, somit 3,6 % (? 21.600,-)

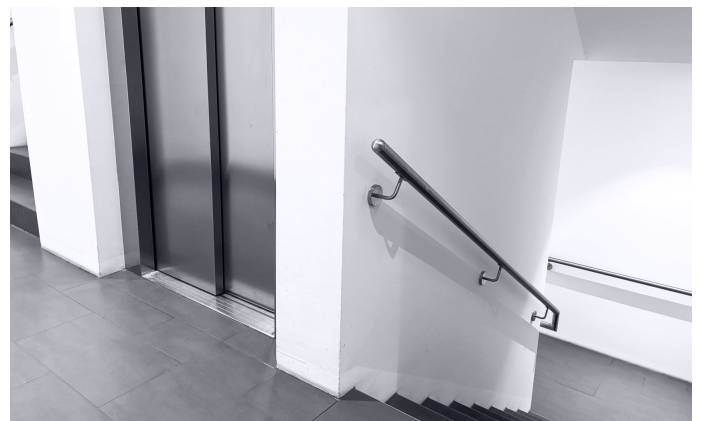
Fotos zu Immobilie 21 4412

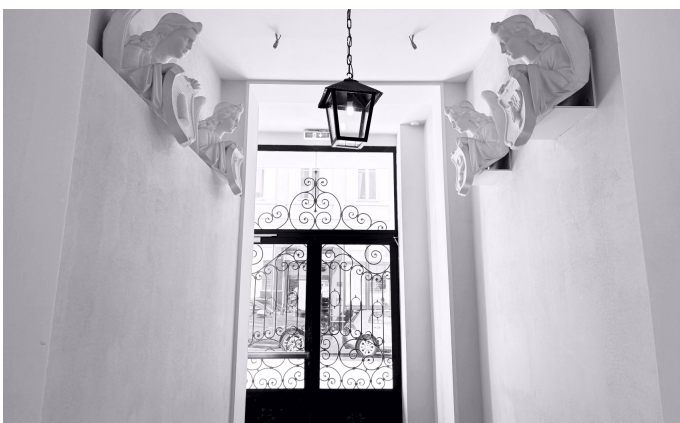
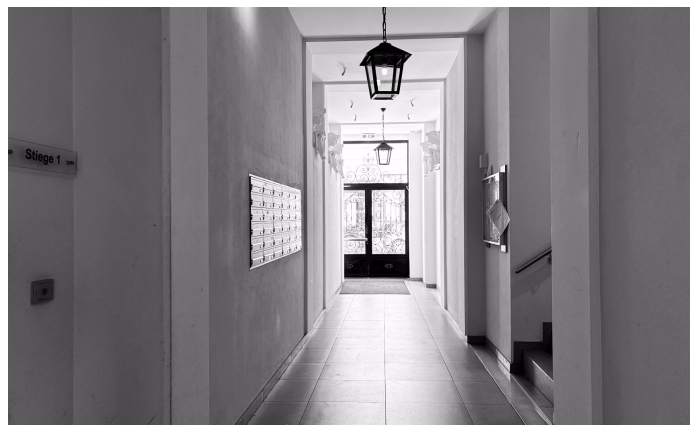
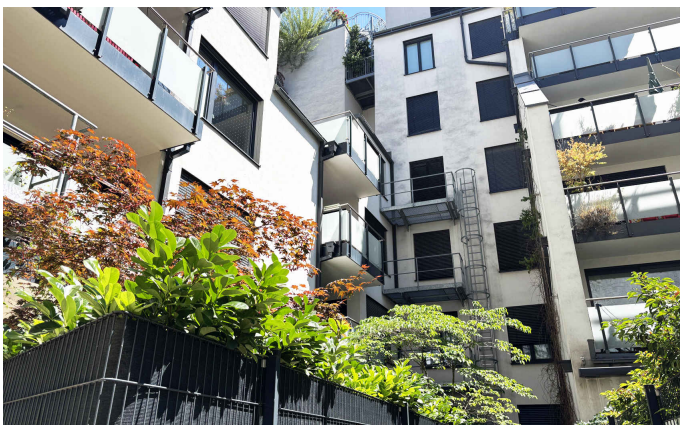
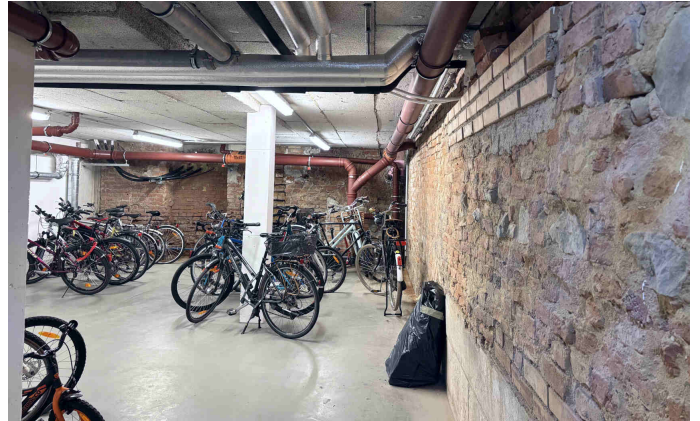
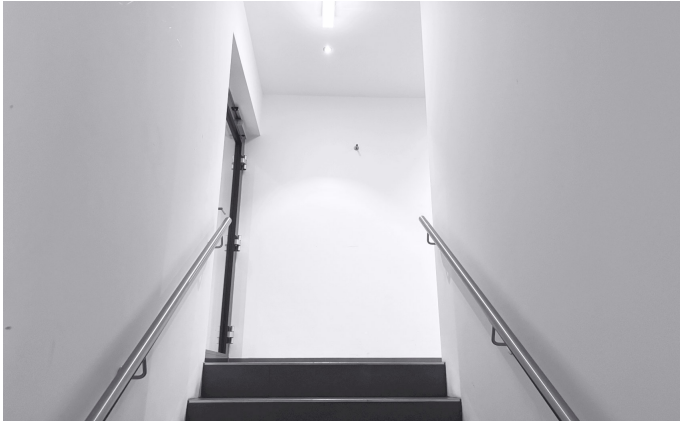
**GELIEBT, BEGEHRT, GEFUNDEN: ELEGANTE WOHNUNG IM ALTEN
HAUS MIT JUNGEM AUFTRITT, URBAN ZWISCHEN GRÄTZL UND
STADT**







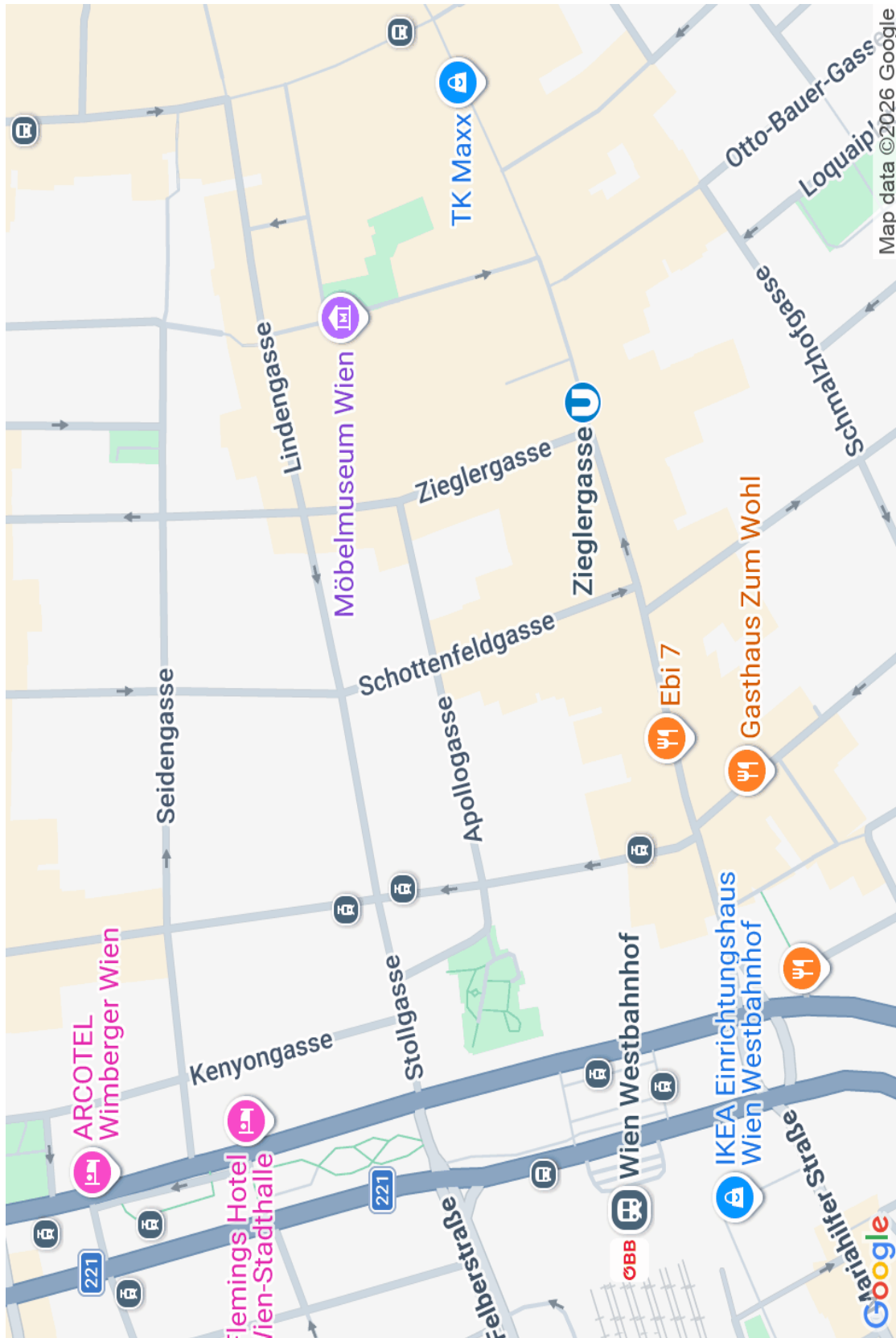






Umgebungsplan zu Immobilie 21 4412

**GELIEBT, BEGEHRT, GEFUNDEN: ELEGANTE WOHNUNG IM ALTEN
HAUS MIT JUNGEM AUFTRITT, URBAN ZWISCHEN GRÄTZL UND
STADT**



FELIX Immobilien e.U.

Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

ON 21 4412

Seite 9/9

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4412