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 530.000
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 ? Frühstückssemmerl 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 % (? 19.080.-)

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Fotos zu Immobilie 21 4412

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













F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4412













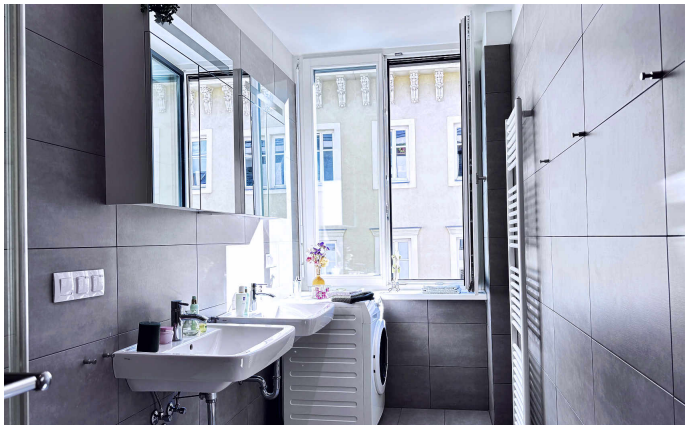
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4412













F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4412





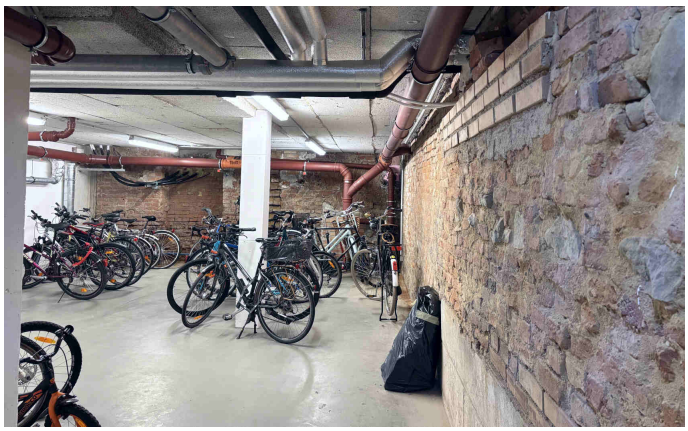


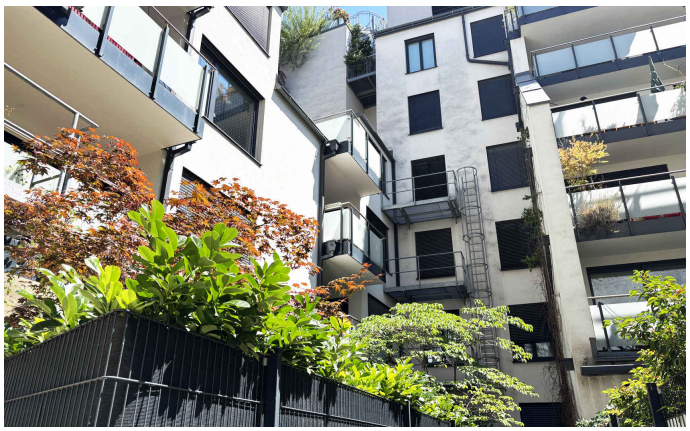


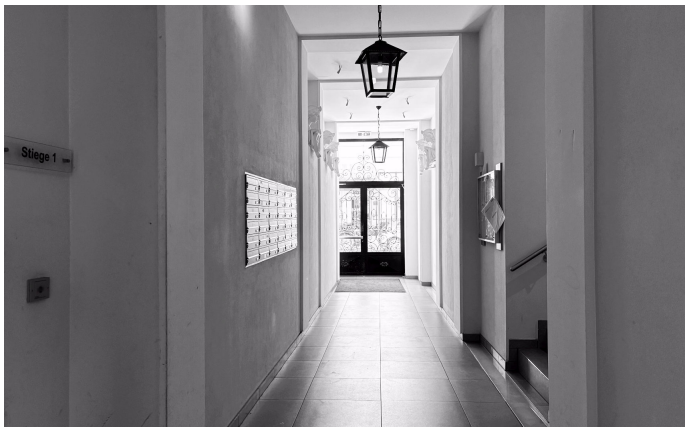


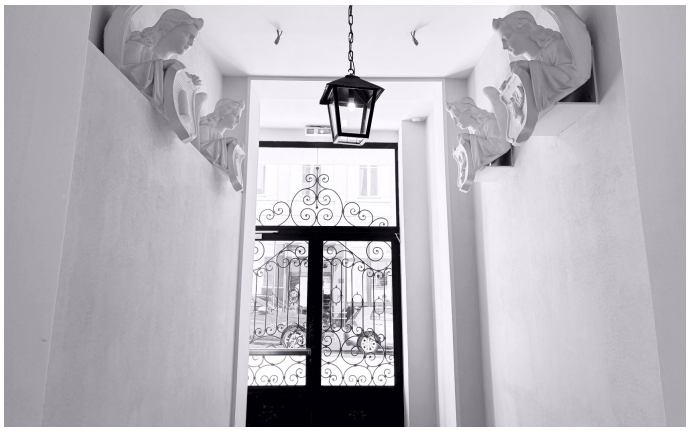


F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4412













F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4412

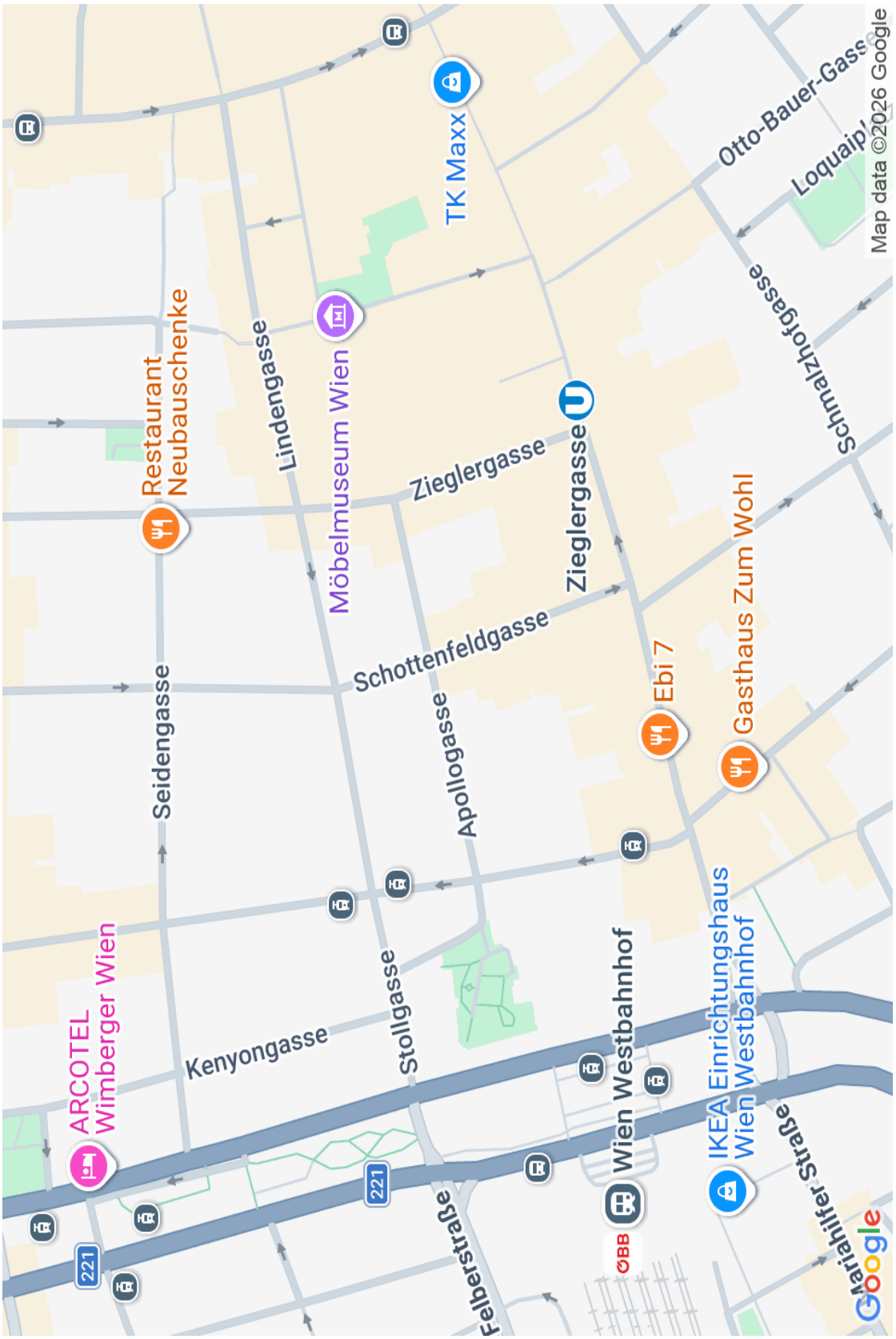




F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4412

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4412

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



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

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