# Perfekte Stadtwohnung in der Apollogasse18! ERSTBEZUG: ruhige 2 Zimmer Wohnung mit Loggia!



**Objektnummer: 25431** 

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Apollogasse
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1070 Wien

Baujahr: 2024

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:52,48 m²Nutzfläche:63,50 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: A 20,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.68Gesamtmiete1.650,00 ∈Kaltmiete (netto)1.650,00 ∈Kaltmiete1.650,00 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



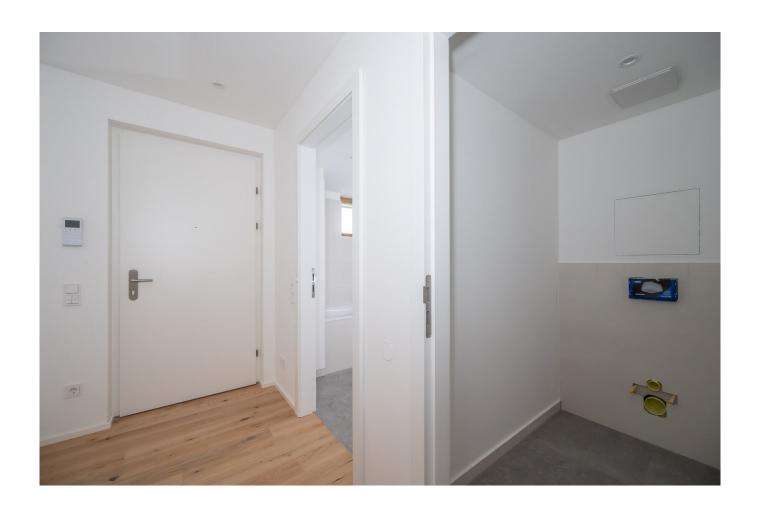
#### **Projekt Apollogasse 18**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH Fasangasse 30/10





















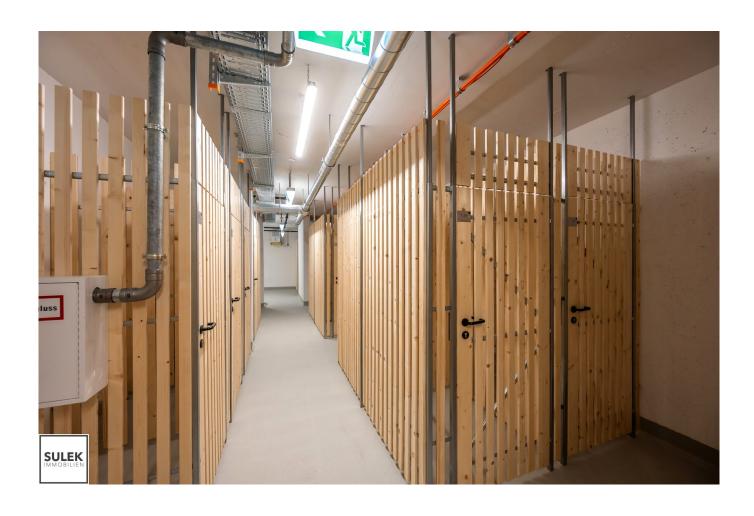
















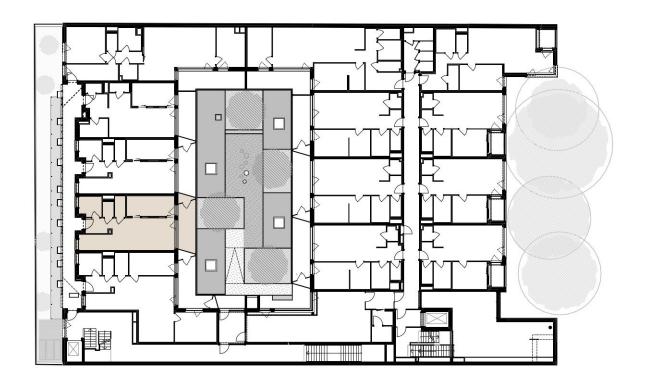


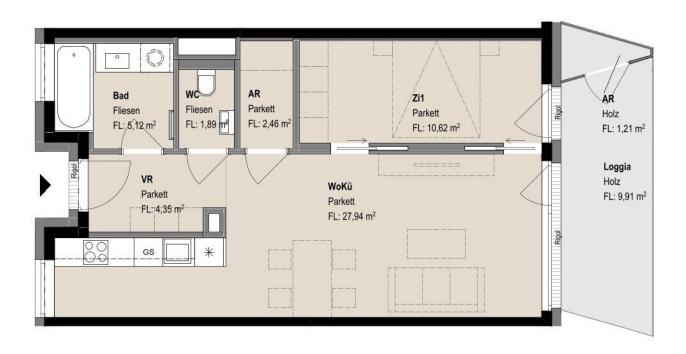






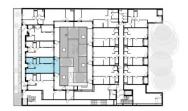






### APOLLOGASSE









	63,60 m <sup>2</sup>
Loggia	9,91
AR	1,21
Zi1	10,62
WoKü	28,04
AR	2,46
WC	1,89
Bad	5,12
VR	4,35

#### Legende Möbelierung





0329 **APO** 

GERNER GERNER PLUS.

Unverbindliche Ponkopie. Änderungen infolge Bouousführung, Sehöndenauflagen sowie haustechnischer und kontraktiver Mollinchmen vorbeholten. hatti ein 9 /17 2055. ECHMAT: DINAS MASSES

## **Objektbeschreibung**

Liebe Wohnungssuchende,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt APOLLOGASSE18 und bieten

auf unserer Projekt-Homepage

www.apollogasse18.at

www.apollogasse18.at

einen Überblick über alle verfügbaren Wohneinheiten.

Ob Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung – filtern Sie im <u>Wohnungsnavigator</u> nach Ihrem gewünschten Grundrisstyp und teilen uns über das Kontaktformular Ihre Favoriten mit!

<u>HIER</u> (www.apollogasse18.at/wohnungsnavigator.html) können Sie sich für eine BESICHTIGUNG anmelden.

#### Herzlichen Dank!

Hinweis zu den Bildaufnahmen: Einige Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Aufnahmen aus nahezu baugleichen Wohnungen im Haus stammen. Bildaufnahmen werden laufend ergänzt.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

#### **ALLES AUS EINEN BLICK**

- 63 Wohnungen zur befristeten Miete
- 53 Zweizimmer-Wohnungen mit rd. 46 67 m² Wohnfläche
- 9 Dreizimmer-Wohnungen mit rd. 81 99 m² Wohnfläche
- 1 Vierzimmer-Wohnung mit rd. 101 m² Wohnfläche
- 2 Stiegenhäuser
- Dachgeschoss Stiege 1: jeweils 1 Drei- und 1 Vier Zimmer Wohnung
- Dachgeschoss Stiege 2: 6 Zweizimmer-Wohnungen
- alle Wohnungen mit Freiflächen (Balkon, Loggia oder Terrasse)
- moderne, zeitlose und grifflose voll ausgestattete Küchen mit Miele-Geräten
- effizientes Heizsystem: Luftwärmepumpe Fußbodenheizung
- Klimageräte im DG
- Fertigstellung Februar 2025
- ab sofort bezugsfertig

- monatliche Mietkosten € 1.450,- bis € 3.499,-(inkl. USt. & Betriebskosten; exklusive Energiekosten (Heizung, Wasser, Strom))
- Pauschalmietzinsvereinbarung
- 47 Tiefgaragenstellplätze € 170,- Miete / Stellplatz
- perfekte öffentliche Anbindung in alle Richtungen (U-Bahnen, S-Bahn, Regionalzüge, Straßenbahn- und Nachtbuslinien, Vienna Airport Line)

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

#### DAS PROJEKT

#### exklusiv & zentral.

In der Apollogasse 18, einer ruhigen Parallelgasse der bekannten und belebten Einkaufsmeile Mariahilfer Straße, entsteht ein exklusives, mehrgeschossiges Mietwohnhaus mit **63 Wohneinheiten**, einer Gewerbefläche und **Tiefgarage**. Die Wohnungen erstrecken sich in Stiege 1 über das erste bis sechste Obergeschoss des Hauses und in Stiege 2 über das erste bis dritte Obergeschoss und sind teilweise südseitig zur Apollogasse hin ausgerichtet, größtenteils jedoch hofseitig.

Die neu geschaffenen Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche zwischen 46 m² - 101 m² zzgl. Loggia und sind alle mit Balkonen/Terrassen oder Loggien ausgestattet. Dies sorgt für ein freies, offenes Wohngefühl, dass man in dieser zentrumsnahen Lage sonst kaum findet. Jeder Wohnung ist zudem selbstverständlich ein eigener Einlagerungsraum zugeordnet.

Der Hausgemeinschaft steht, neben den Räumlichkeiten für Fahrräder, Kinderwägen und Müllentsorgung, auch eine praktische, integrierte Paketkastenanlage, eine Waschküche und Tiefgarage mit zusätzlich anmietbaren PKW-Abstellplätzen zur Verfügung. Als zentraler Bereich der Wohnhausanlage lädt die Bewohner: innen des Hauses das Atrium im Innenhof, ausgestattet mit Sitzbänken und Spielhockern, in der ersten Etage des Hauses zum Entspannen und Verweilen ein. Ebenfalls im ersten Obergeschoss befindet sich der Gemeinschaftsraum, ausgestattet mit einer Küche, Esstisch, Sitzbänken und Loungegarnitur. Der Schattengarten im Erdgeschoss bietet den Mieter: innen einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Im 4. Obergeschoss befindet sich auf dem Dach der Stiege 2 eine gemeinschaftliche Fitnessterrasse, ausgestattet mit Outdoor-Fitnessgeräten, welche zu sportlichen Aktivitäten anregen.

Das Projekt bietet ein **alternatives Gesamtenergiekonzept**: Die Beheizung erfolgt über **Luftwärmepumpen** und die am Dach des Objekts installierte **Photovoltaik-Anlage** dient hierfür zur Strombereitung.

#### **DIE AUSSTATTUNG**

#### hochwertig & praktisch.

Die Ausstattung der Mietwohnungen ist durchdacht und auf eine lange Lebensdauer ausgelegt.

Gleich beim Betreten fällt der edle **Parkettboden aus Eichenholz** auf, unter dem sich eine moderne **Fußbodenheizung** verbirgt. In den Nassräumen wurden robuste **Feinsteinzeugfliesen** verlegt. Die Fenster aller Wohnungen weisen einen außenliegenden **Sonnenschutz** auf (**fassadenintegrierte Raffstore** mit 3-Bogenlamellen), der für effektive Beschattung und so auch im Sommer für angenehme Temperaturen sorgt. Im Dachgeschoss sind die Wohnräume zusätzlich mit Klimageräten ausgestattet.

Die Küche nimmt einen besonders hohen Stellenwert in jeder dieser Wohnungen im 7. Bezirk in Wien ein, sie ist das kommunikative Zentrum. Deshalb wurde hier auf eine bewährte, zeitlose Optik in Weiß und zuverlässige Markenqualität von Miele gesetzt. Neben einer großen, integrierten Kühl-Gefrierschrankkombination zählen unter anderem auch ein Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler zur Grundausstattung. Die Küchenzeilen sind raumhoch mit weißer Arbeitsfläche und Rückenwand und grifflos gestaltet.

Alle Wohneinheiten verfügen zeitgemäß über ein separates WC mit Handwaschbecken, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper. Die Sanitärräume sind praktischerweise bereits mit einem Wandspiegel ausgestattet. Jede Wohneinheit verfügt über einen Waschmaschinen-Anschluss – situiert im Abstellraum oder Badezimmer der Wohnung. Auf den Freiflächen sind idealerweise bereits Pflanzentröge und Wasseranschlüsse installiert.

TIEFERSTEHEND FINDEN SIE EINE GENAUE WOHNUNGSBESCHREIBUNG!

#### **DIE LAGE**

#### nah & vielfältig.

Die Apollogasse 18 liegt im beliebten 7. Wiener Bezirk Neubau und bietet eine lebendige Umgebung mit vielseitiger Kulinarik, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Das Viertel zeichnet sich durch historische Architektur und charmante Boutiquen und Cafés aus, während die nahegelegene Mariahilfer Straße das Einkaufsangebot ergänzt. Die exzellente Nahversorgung und hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen die Lage besonders attraktiv. Für Autofahrer besteht die Möglichkeit der langfristigen Anmietung von Abstellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage oder der kurzfristigen Nutzung des Parkhauses Apollo-Garage direkt gegenüber der Liegenschaft.

Insgesamt lässt die Lage keine Wünsche offen - wer hier wohnt, für den sind lange Wege

Vergangenheit.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Und wenn das Ziel mal weiter entfernt liegt, gibt es naheliegende Lösungen. Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, sowie mehrere U-Bahn-, Schnellbahn- und Zugverbindungen in direkter Umgebung ermöglichen eine schnelle Anbindung zu allen wichtigen Punkten in und außerhalb der Stadt. Der **Westbahnhof**, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Eine **direkte Verbindung zum Flughafen** Wien Schwechat ist ebenfalls vorhanden.

Nachstehend finden Sie eine detaillierte Übersicht der nahegelegenen Haltestellen:

- 140m (2 Gehminuten) Stollgasse: Straßenbahnlinie 5
- 300m (4 Gehminuten) Zieglergasse: U-Bahn-Linie U3
- 450-500m (6-8 Gehminuten) Westbahnhof:
  - ∘ U-Bahn-Linie U3, U6
  - ∘ Schnellbahn S50
  - o diverse Regionalzüge (ÖBB) und Westbahn
  - Vienna Airport Line (direkte Busverbindung zum Flughafen)
  - Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 18, 49, 52
  - Nachtbuslinien N6, N8, N49, N54

#### Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung:

Die Mariahilfer Straße ist ein beliebtes Shoppingziel mit einer breiten Palette an Geschäften, die von großen internationalen Ketten über lokale Boutiquen bis hin zu Fachgeschäften reicht.

- Lebensmittel: Billa 130m (2 Gehminuten), Lidl 270m (4 Gehminuten), auch sonntags geöffnet: U3 Supermarkt 500m (6 Gehminuten)
- **Drogerie**: DM 350m (4 Gehminuten), Reformstark Martin 400m (6 Gehminuten)
- Apotheke zur Kaiserkrone, Mariahilfer Straße 350m (4 Gehminuten)
- Bank- und Post: Filiale Zieglergasse 240m (3 Gehminuten)

#### Bildungseinrichtungen:

Neubau bietet obendrein ein breit gefächertes Angebot an verschiedensten Bildungseinrichtungen. Viele davon, **sowohl private als auch öffentliche Schulen**, befinden sich in fußläufiger Nähe zur Liegenschaft, z.B.: GTVS Neubau, PVS und MS St. Marien, MS Neubaugasse, Mittelschule und AHS Kenyongasse, GRG7 Kandlgasse, Musikgymnasium Wien etc. Für die Kleinsten können Sie allein im Radius von 500m aus mindestens zehn unterschiedlichen **Kindergärten** wählen. Zudem ist eine Vielzahl an Anbietern für **Erwachsenenbildung** in dieser Umgebung situiert.

#### **Kultur und Freizeit:**

Zahlreiche Galerien, Kunstcafés, Museen und Theater prägen das Viertel. Der Kulturbereich rund um die Neubaugasse ist sehr vielfältig: besuchen Sie beispielsweise das Raimundtheater, Renaissance Theater, Apollo Kino, unterschiedliche Museen und spazieren Sie anschließend gemütlich nachhause. Auch Nachtclubs sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegenen Grünflächen, darunter der Burggarten oder der Volksgarten, bieten Ihnen zudem einen idealen Rückzugsort und laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Für Sportbegeisterte gibt es mehrere Fitnessstudios in Gehreichweite: Clever Fit, McFit, EVO Fitness Mariahilfer Straße, John-Harris-Schillerplatz, uvm.

#### **Gastronomie:**

In der Umgebung befinden sich unzählige **Restaurants**, **Cafés** und **Bars**, die für jede Gelegenheit das passende Ambiente bieten. Der Bezirk ist besonders für seine kreative Gastronomieszene bekannt. Neben österreichischer Küche finden sich gleichermaßen internationale Angebote, von italienischen Restaurants über asiatische Lokale bis hin zu amerikanischen Fast-Food-Ketten.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne tel. unter <u>+43 1 226 27 20</u> oder per E-Mail an apollogasse18@sulek-immobilien.at zur Verfügung.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können.

************			
Wir danken für Ihr Verständ	lnis.		

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu. <u>Suchagent anlegen</u> - https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <250m Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap