

## Moderne 2 Zimmer Wohnoase Nähe Mariahilferstraße



Wohnzimmer (Einrichtungsbeispiel visualisiert)

**Objektnummer: 1609/457092**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Turnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	138,60 €
USt.:	16,66 €
Provisionsangabe:	

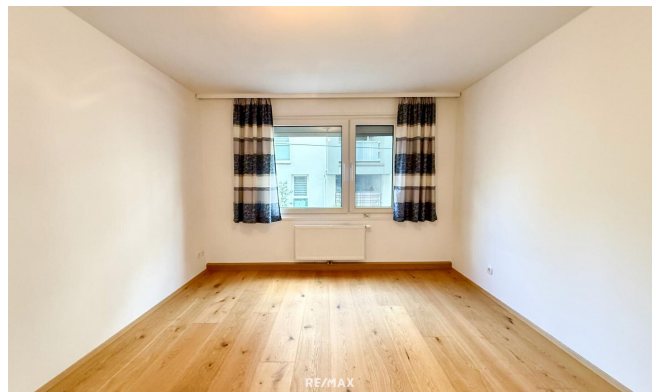
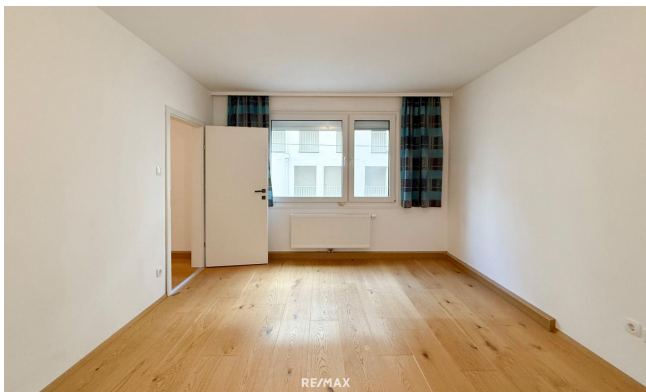
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

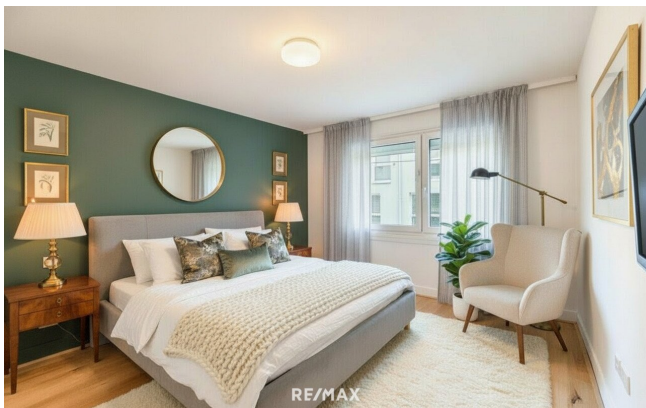
## Ihr Ansprechpartner

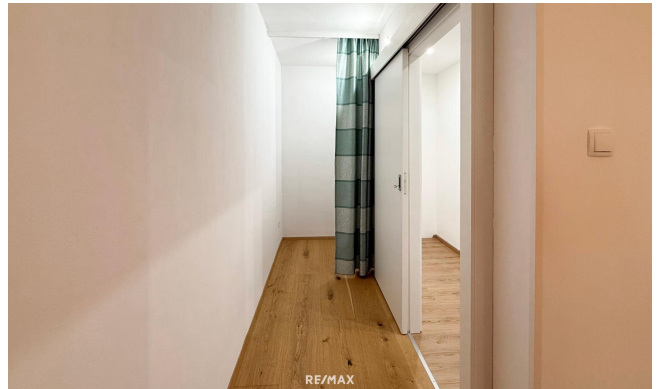


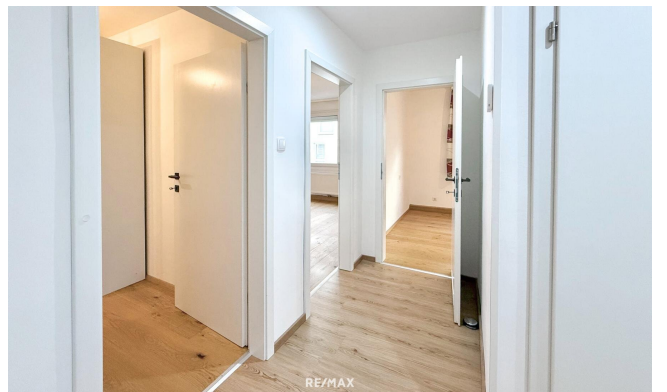
**Akad. M&SWU Alexandra Fellner**

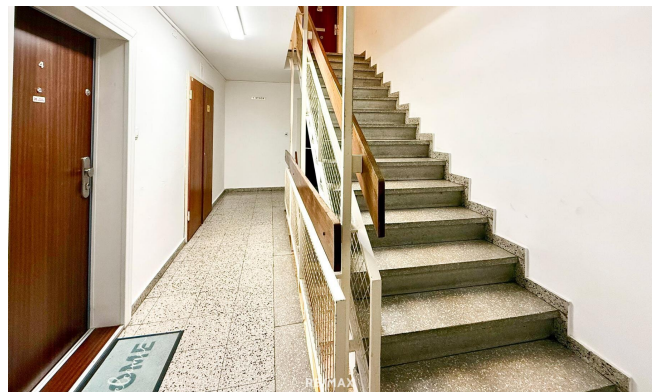
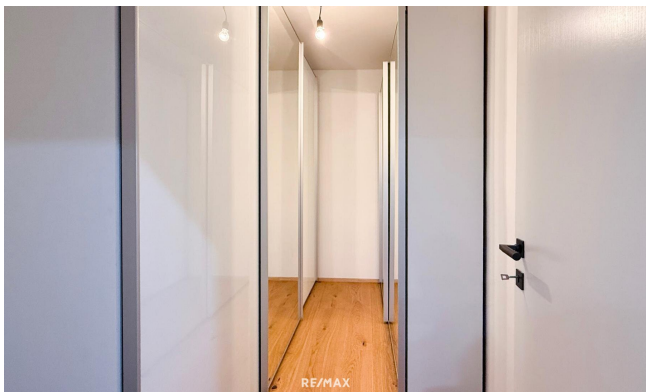
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

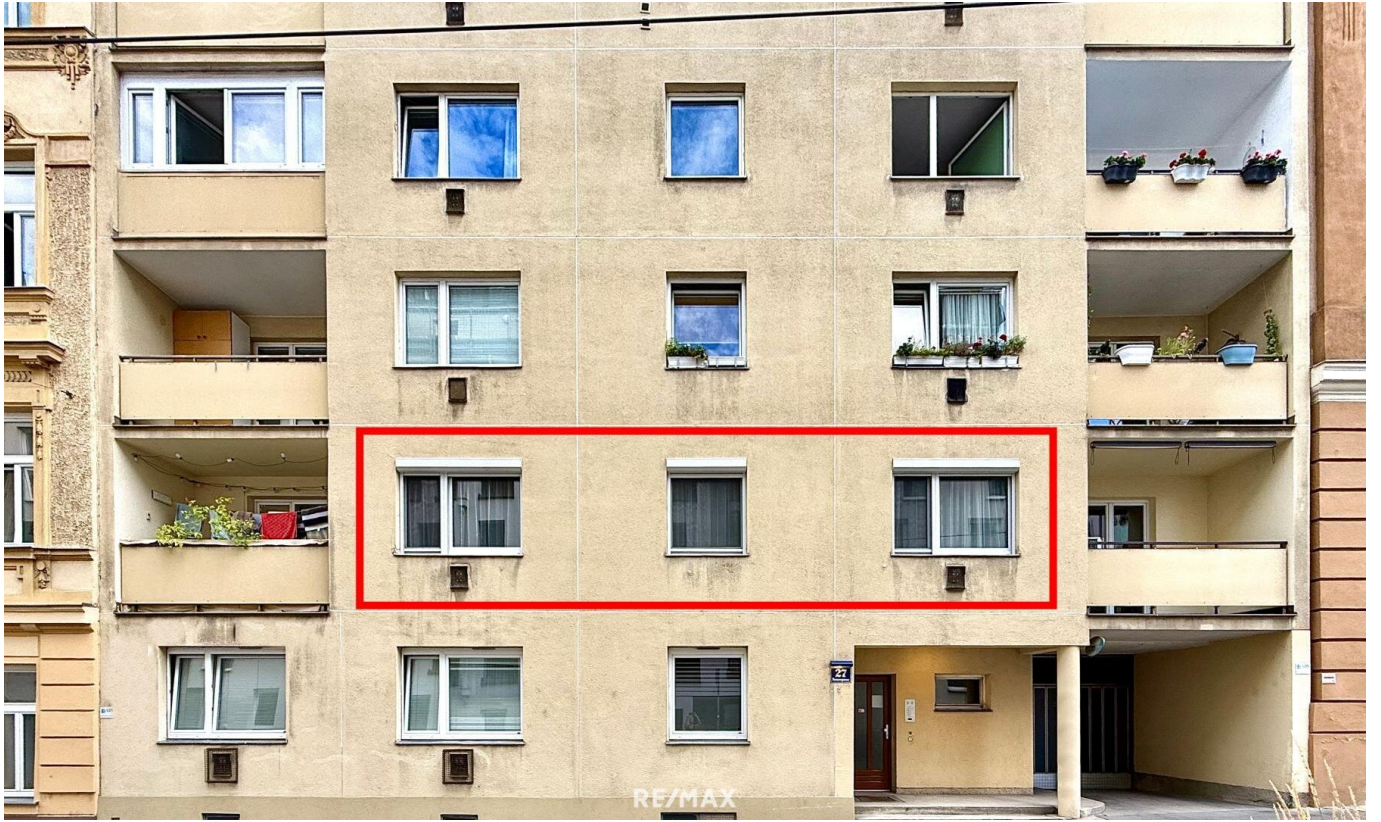














# Objektbeschreibung

## Perfekt sanierte 2 Zimmerwohnung mit Stil & Komfort

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 15. Bezirks! Diese hochwertig und stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock vereint urbane Lage mit durchdachter Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Die Wohnung wurde vor ein paar Jahren erst komplett und vollständig sehr geschmackvoll und perfekt saniert!

## Ideal für Singles, Paare oder Kleinfamilien, sowie zur Vermietung!

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Extra Abstellraum oder Garderobe
- Wohnzimmer mit viel Licht und angenehmer Raumtiefe
- Schlafzimmer ruhig gelegen, mit gutem Schnitt
- Küche mit allen Anschlüssen vorbereitet (auch Waschmaschinenanschluß wäre dort möglich)
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- Separate Toilette

### Highlights der Sanierung

- Neue Innentüren in hochwertigem Design
- Komplette saniertes Badezimmer mit moderner Badewanne, edlen Fliesen und zeitgemäßer Ausstattung
- Separate Toilette mit geschmackvoller Verfliesung
- Großzügiger Vorraum
- Extra Garderobe oder alternativ Abstellraum mit Stauraumkonzept
- Vollständig neu verlegte Böden (z. B. Parkett / Laminat / Fliesen)
- Elektrik & Sanitäreanlagen auf neuestem Stand
- Neutrales, helles Farbkonzept – sofort bezugsfertig
- 

Die Wohnung befindet sich in der Turnergasse und liegt zentral im Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk), mit guter Anbindung an verschiedene Stadtteile.

In der unmittelbaren Nähe befinden sich die Gumpendorfer Straße und die Mariahilfer Straße, wichtige Einkaufs- und Verkehrsadern von Wien.

Das Umfeld ist mit Wohnbebauung und angenehmer Infrastruktur wie Geschäften und Cafés sehr ruhig und bezirkstypisch urban.

### **Lage**

Sehr gute Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrsnetzes. Fußläufig erreichbare U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt wie auch zu weiter

entfernten Zielen.

### **U-Bahn & S-Bahn**

U-Bahn-Station Gumpendorfer Straße (U6): ca. 3 Gehminuten entfernt – ausgezeichnete Verbindung in ganz Wien

Weiterhin leicht erreichbar sind die Linien U3, U4 und U6, alle in fußläufiger Entfernung rund um Turnergasse.

S-Bahn-Linien S1 und S50 halten auch in der Nähe – optimal für Verbindungen in die Peripherie und äußere Bezirke

### **Straßenbahn & Bus**

Straßenbahnlinien 6 und 18: befinden sich wenige Gehminuten entfernt (z. B. entlang der Gumpendorfer Straße)

Buslinien 12A, 57A, 63A, N8 und VAL 1: bedienen Haltestellen in direkter Nähe, insbesondere an Gumpendorfer Straße und Mariahilfer Straße/Geibelgasse (3–4 Min. Fußweg)

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Immobilie überzeugen.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei KBF Rechtsanwälte, A-1010 Wien, Rudolfsplatz 12. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Kaufpreis Wohnung: € 310.000,--

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

-----

## RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap