

**Attraktive 2 Zimmer Erstbezugswohnung mit Balkon und praktischen Nebenräumen - beziehbar ab Q1/25!**



**Objektnummer: 25419**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Apollogasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.845,00 €
Kaltmiete (netto)	1.845,00 €
Kaltmiete	1.845,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Projekt Apollogasse 18

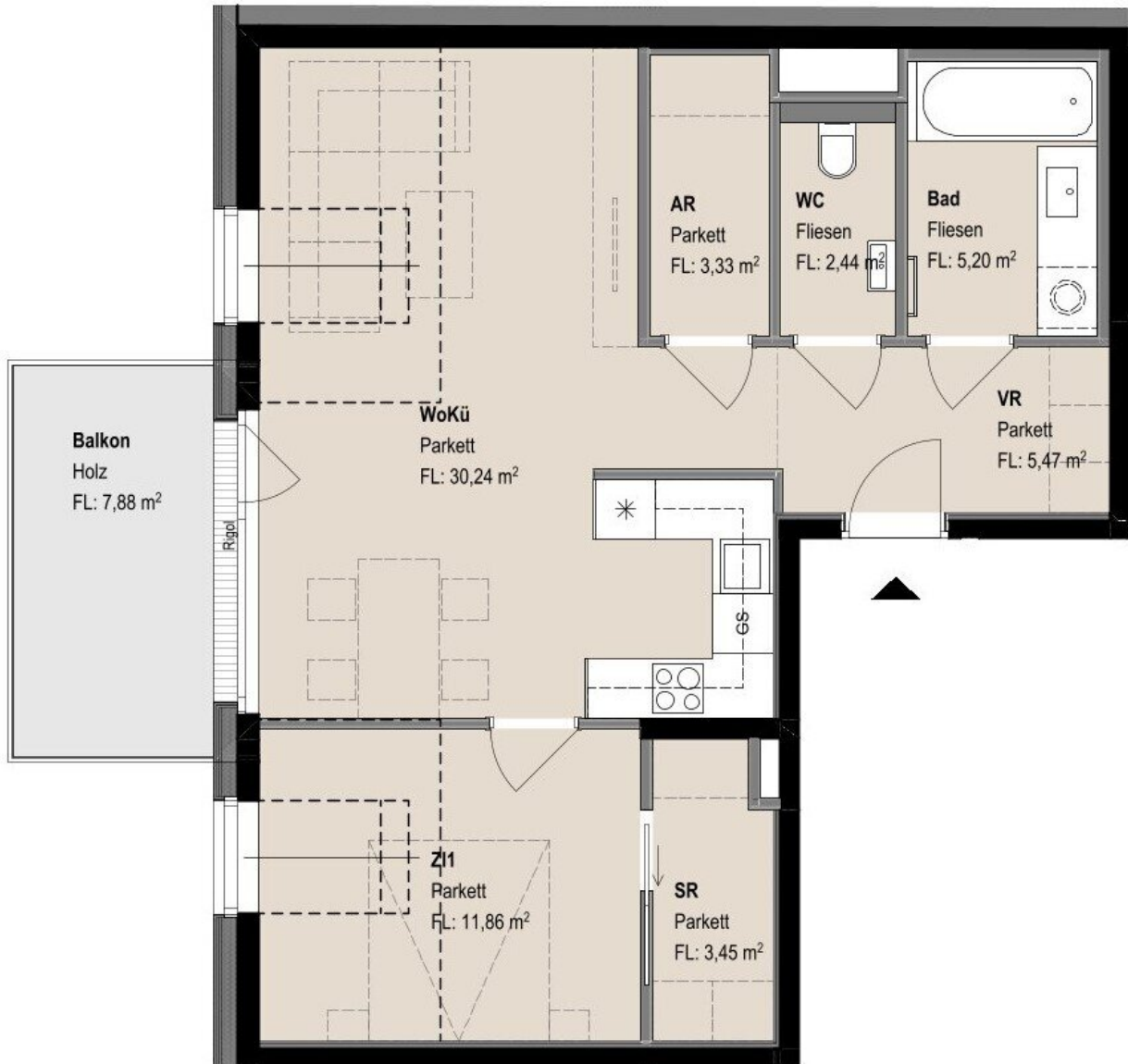
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH











# APOLLOGASSE

Apollogasse 18, 1070 Wien



## TOP 39 Stiege 1 2-ZIMMER-WHG II OG 5



VR	5,47
Bad	5,20
WC	2,44
AR	3,33
WoKü	30,24
Z11	11,86
SR	3,45
	<b>61,99 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7,88

### Legende Möblierung

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag
- Dachschräge / Dachflächenfenster



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

Unverbindliche Planansicht. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen sowie haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.

DATEL: 17.12.2024

FORMAT: DIN A3

MASSSTAB: 1:75

0329 APO

TOP 39



## Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt APOLLOGASSE18 und bieten auf unserer Projekt-Homepage

[www.apollogasse18.at](http://www.apollogasse18.at)

[www.apollogasse18.at](http://www.apollogasse18.at)

einen Überblick über alle verfügbaren Wohneinheiten.

Ob Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung – filtern Sie im [Wohnungsnavigator](#) nach Ihrem gewünschten Grundrisstyp und teilen uns über das Kontaktformular Ihre Favoriten mit!

[HIER](#) ([www.apollogasse18.at/wohnungsnavigator.html](http://www.apollogasse18.at/wohnungsnavigator.html)) können Sie sich für eine **BESICHTIGUNG** anmelden.

Herzlichen Dank!

**Hinweis zu den Bildaufnahmen:** Aktuell ist die Wohnhausanlage noch eine Baustelle. Bildaufnahmen der einzelnen Wohneinheiten sind bislang nur teilweise vorhanden. Einige Wohnungen sind mit gleichem Grundriss in verschiedenen Stockwerken verfügbar. Es kann daher sein, dass die Aufnahmen aus nahezu baugleichen Wohnungen im Haus stammen.

\*\*\*\*\*

### ALLES AUS EINEN BLICK

- 63 Wohnungen zur befristeten Miete
- 53 Zweizimmer-Wohnungen mit rd. 46 - 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9 Dreizimmer-Wohnungen mit rd. 81 - 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Vierzimmer-Wohnung mit rd. 101 m<sup>2</sup> 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 Jänner 2025

- **bezugsfertig ab Q1/2025 (Februar-März)**
- monatliche Mietkosten € 1.450,- bis € 3.499,-(inkl. USt. & Betriebskosten; exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))
- **Pauschalmietzinsvereinbarung**
- **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 m<sup>2</sup> - 101 m<sup>2</sup> 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 in der ersten Etage des Hauses zum Entspannen und Verweilen ein. Der **Schattengarten** ist ein netter Ort mit ausgewählten Bäumen, schön bestückten Pflanzentrögen, Sitzbänken und Spielhockern. Ebenfalls im ersten Obergeschoss befindet sich der **Gemeinschaftsraum**, ausgestattet mit einer Küche, Esstisch, Sitzbänken und Loungegarnitur. 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 als auch die Warmwasserbereitung 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-Gefrierschrankskombination 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 U6**
  - **Schnellbahn S50**
  - 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 [+43 1 226 27 20](tel:+4312262720) oder per E-Mail an [apollogasse18@sulek-immobilien.at](mailto: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 Verständnis.*

\*\*\*\*\*

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