OBJEKT
52899

AKKADIA
IMMOBILIEN

# HOCHWERTIGES NEUBAUPROJEKT I TERRASSENWOHNUNG MIT KLEINEM GARTEN

1190 WIEN, ÖSTERREICH
IGLASEEGASSE 41 / 3




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 65,49 m² |
| Zimmer | 3 |
| Bäder | 2 |
| WC | 2 |
| Garagen | 1 |
| Gärten | 1 / 11,82 m² |
| Terrassen | 1 / 14,63 m² |
| Möblierung | nicht möbliert |
| Beziehbar | Frühjahr 2027 |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum in Entstehung |
| Stockwerk | EG |
| Zustand | Erstbezug |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Heizungsart: | Fußbodenheizung |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| Balkon: | Westbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz |
| Bad: | Badewanne, Bad mit WC |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Garage |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 729.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Heizwärmebedarf | B 33,7 kWh/m²a |

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## DETAILBESCHREIBUNG

In Döbling entsteht eine exklusive Wohlfühloase für Stadtliebhaber, die modernes Design und hochwertige Lebensqualität schätzen.
Das Neubauprojekt umfasst 7 erstklassige Eigentumswohnungen, die alle über attraktive Balkone und Terrassen verfügen, sowie ein außergewöhnliches Townhouse mit großzügigem Freibereich und eigenem Pool.

Das innovative Architektur- und Wohnkonzept richtet sich an anspruchsvolle Menschen, die nach Abwechslung und individuellem Freiraum suchen.
Besonderes Augenmerk wurde auf erstklassige Ausstattung und eine optimale Raumaufteilung gelegt, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.
Die Fertigstellung des Projekts ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m² plus Terrasse und kleinem Garten.
Es stehen Ihnen ein Vorzimmer, eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung. Die Terrasse ist von allen Zimmern aus begehbar.
Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum sind selbstverständlich vorhanden.

Ein Garagenplatz kann im im Hause um € 50.000,- zusätzlich erworben werden.



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

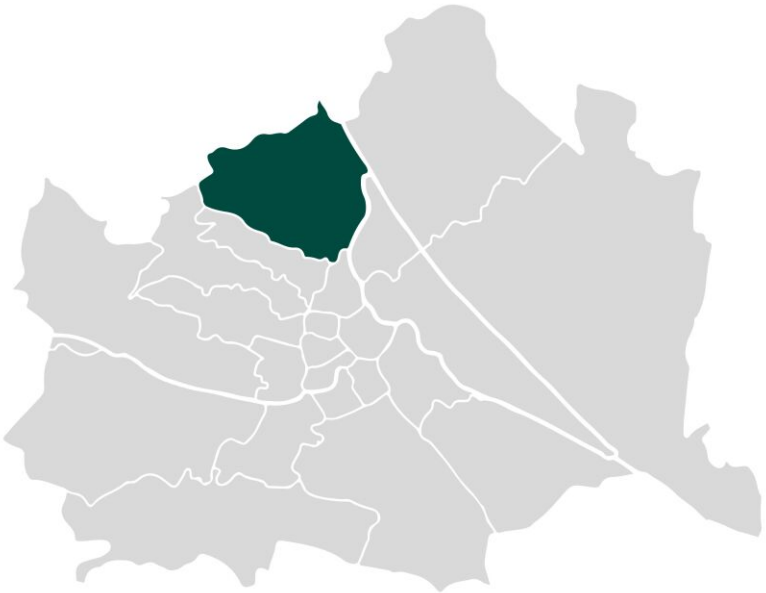
*Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1190

## DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
Einwohner

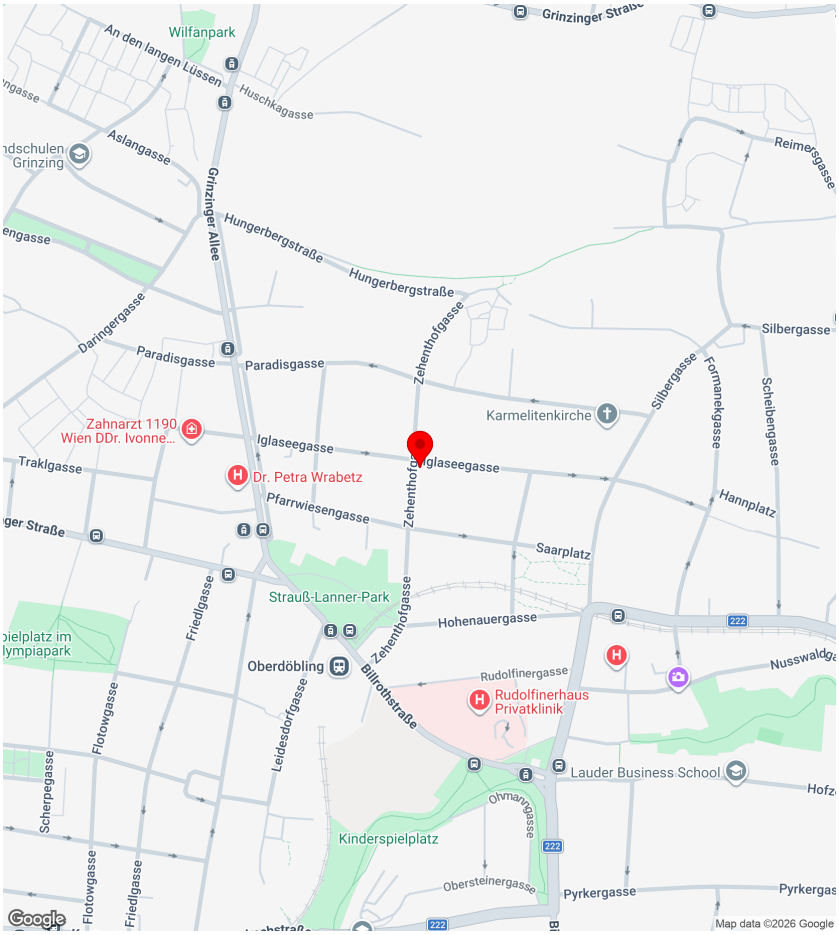


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Dieses Wohnjuwel in Döbling bietet eine einmalige Kombination aus städtischem Wohnen und naturnahem Erholungsraum.
Umgeben von den Wiener Weinbergen und zahlreichen Wanderwegen, ist die Lage perfekt für Naturliebhaber. Gleichzeitig befinden sich die Sieveringer Hauptstraße und die Obkirchergasse, wo das urbane Leben pulsiert, in direkter Nähe.
Familienfreundlich gestaltet, bietet die Nachbarschaft eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen.
Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die Straßenbahnlinie 38, die S-Bahn-Linie 45 sowie die Buslinien 10A und 39A sorgt für flexible Mobilität in alle Richtungen.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 300 m |
| Apotheke | 350 m |
| Klinik | 625 m |
| Krankenhaus | 425 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 475 m |
| Kindergarten | 275 m |
| Universität | 725 m |
| Höhere Schule | 950 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 325 m |
| Bäckerei | 400 m |
| Einkaufszentrum | 1.775 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 325 m |
| Bank | 325 m |
| Post | 950 m |
| Polizei | 325 m |

### Verkehr

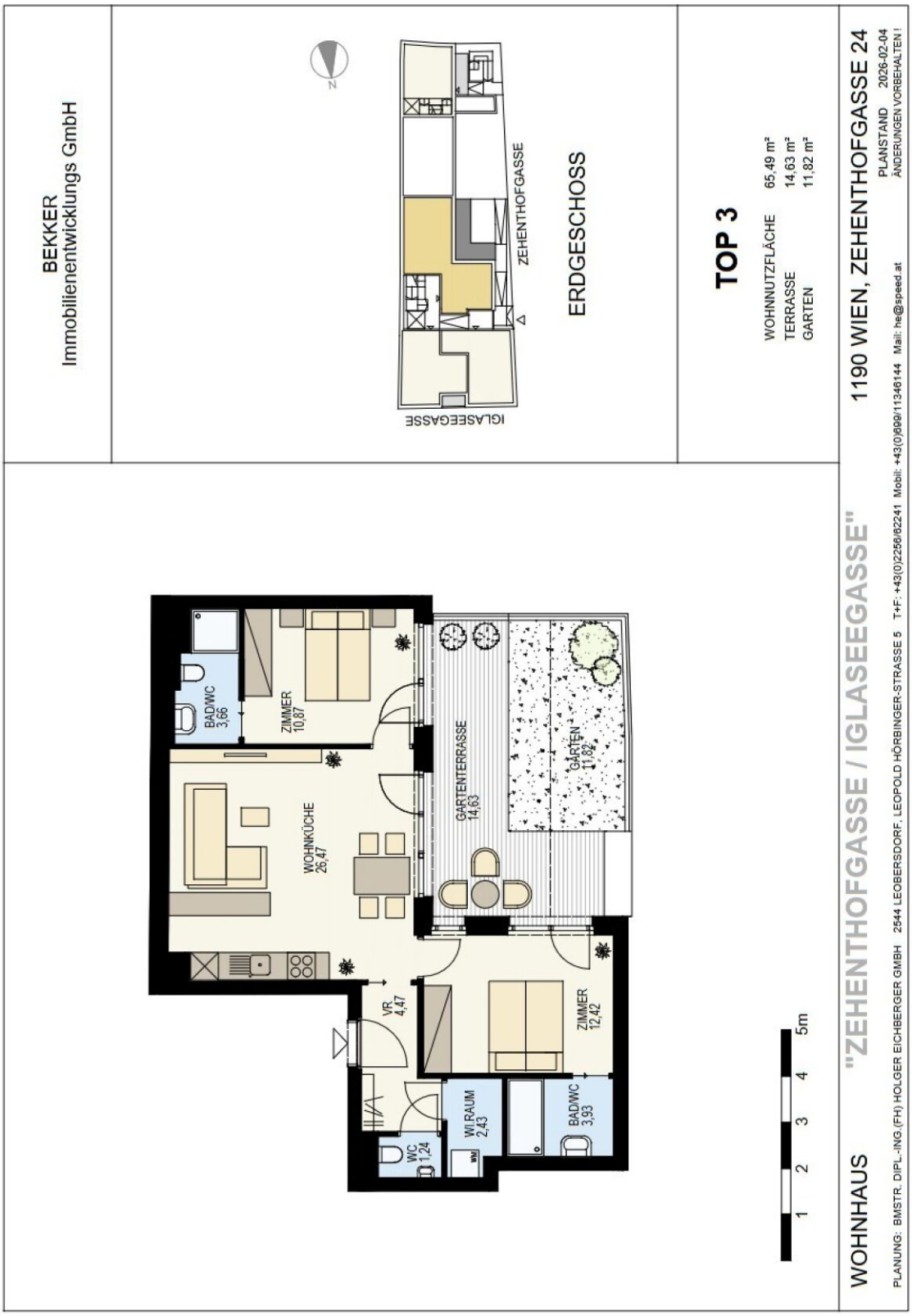
| | |
|---|---|
| Bus | 275 m |
| U-Bahn | 1.375 m |
| Straßenbahn | 275 m |
| Bahnhof | 400 m |
| Autobahnanschluss | 1.525 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## PLAN



AKKADIA
IMMOBILIEN



## KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.