

OBJEKT  
58192

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## NEUBAUPROJEKT | PÄRCHENHIT MIT TERRASSE UND EIGENGARTEN

1130 WIEN, ÖSTERREICH  
BERGHEIDENGASSE 21 / TOP 2



## ECKDATEN

|                                                                                                 |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  Wohnfläche    | 49,68 m <sup>2</sup>     |
|  Keller        | 4,32 m <sup>2</sup>      |
|  Zimmer        | 2                        |
|  Bäder         | 1                        |
|  WC            | 1                        |
|  Abstellräume  | 1                        |
|  Garagen       | 1                        |
|  Gärten        | 1 / 76,93 m <sup>2</sup> |
|  Terrassen     | 1 / 15,95 m <sup>2</sup> |
|  Möblierung    | nicht möbliert           |
|  Beziehbar     | sofort                   |
|  Eigentumsform | Wohnungseigentum         |
|  Stockwerk     | EG                       |
|  Zustand      | Erstbezug                |
|  Lift        | ja                       |

## AUSSTATTUNG

|                                                                                                  |                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|  Boden:         | Fliesen, Parkett                                             |
|  Fahrstuhl:     | Personenaufzug                                               |
|  Befeuerung:    | Solarenergie,<br>Luftwärmepumpe                              |
|  Heizungsart:   | Fußbodenheizung                                              |
|  Belüftung:     | Klimaanlage                                                  |
|  Balkon:        | Südostbalkon /<br>-terrasse,<br>Südwestbalkon /<br>-terrasse |
|  Fenster:       | Rollladen                                                    |
|  Bad:           | Dusche, Bad mit WC                                           |
|  Küche:         | Wohnküche / offene<br>Küche                                  |
|  Stellplatzart: | Tiefgarage                                                   |
|  Extras:        | Alarmanlage,<br>Fahrradraum,<br>Gartennutzung                |

## KOSTEN

|                   |              |         |
|-------------------|--------------|---------|
| Kaufpreis         | 487.995,00 € |         |
|                   | Netto        | USt.    |
| Betriebskosten    | 109,62 €     | 10,96 € |
| Reparaturrücklage | 71,19 €      |         |

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 28.11.2032  
Heizwärmebedarf **B** 30,4 kWh/m<sup>2</sup>a

## DETAILBESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt vereint moderne Architektur, höchste Wohnqualität und nachhaltige Bauweise in perfekter Harmonie.

Errichtet in energieeffizienter Holzbauweise, bietet es urbanen Wohnkomfort inmitten einer ruhigen und naturnahen Umgebung, nur wenige Schritte vom Hietzinger Bad entfernt.

Im Jahr 2023 entstanden hier fünf exklusive Wohneinheiten, ausgestattet mit hochwertigen Materialien, großzügigen Grundrissen und insgesamt sechs Tiefgaragenplätzen.

Das Projekt steht für zeitlose Eleganz und zukunftsorientiertes Wohnen.

Für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über sorgt ein durchdachtes Energiekonzept mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und moderner Fußbodenheizung.

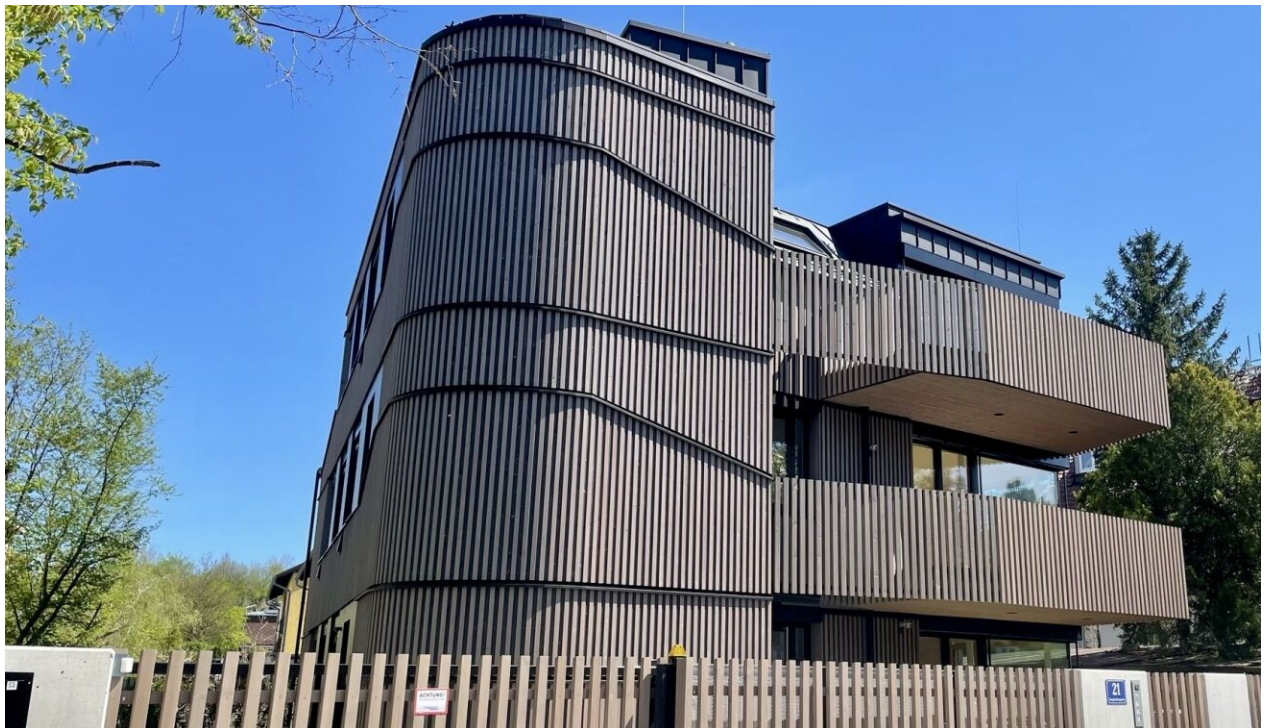
Zusätzlich bieten Klimaanlage individuellen Wohnkomfort – auch an heißen Tagen.

Jede Einheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Tiefgaragenstellplätze sind optional erwerbbar und runden das Angebot perfekt ab.

Diese gemütliche Gartenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Terrasse und einen privaten Garten.

Über einen kleinen Vorraumbereich betreten Sie die ruhig gelegene Wohnung.

Sie verfügt über eine helle Wohnküche mit direktem Zugang zur vorgelagerten Terrasse und dem eigenen Garten, ein Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC und einen Abstellraum.



## DIE LAGE

Der saftig grüne 13. Bezirk beeindruckt mit vielen historischen Villen. Es ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Das Schloss Schönbrunn, die Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seiner prachtvollen Innenausstattung ein Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt – gleich nebenan liegt mit dem Zoo Schönbrunn einer älteste noch bestehenden Zoos der Welt. Die High Society trifft sich an eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße – etwa im Café Dommayer oder für den größeren Hunger im Plachutta auf einen Tafelspitz. Der weitläufige Lainzer Tiergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Mit dem ORF-Zentrum am Königlberg liegt auch das Herz des Österreichischen Rundfunks am Gebiet dieses Bezirks.

Aktuelle Nachrichten zum 13. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1130>

## HIETZING

1130

Postleitzahl

13

Bezirk

rund 54.265

Einwohner



## MIKROLAGE

In einer der begehrtesten Lagen des 13. Bezirks, nur wenige Schritte von der Hetzendorfer Straße und dem beliebten Hietzinger Freibad entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnliche Liegenschaft in absoluter Ruhelage.

Genießen Sie ein naturnahes, entspanntes Wohnumfeld und profitieren Sie gleichzeitig von einer idealen Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinien 60 und 62 sowie die S-Bahn-Station Speising sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie rasch in die Innenstadt.

Die charmante Nachbarschaft punktet mit exzellente Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Lainzer Tiergarten und das Hietzinger Freibad ein vielfältiges Angebot – perfekt für Naturbegeisterte und Sportliebhaber.

## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

|             |       |
|-------------|-------|
| Arzt        | 325 m |
| Apotheke    | 700 m |
| Klinik      | 475 m |
| Krankenhaus | 825 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 100 m   |
| Kindergarten  | 175 m   |
| Universität   | 2.500 m |
| Höhere Schule | 1.375 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 275 m   |
| Bäckerei        | 225 m   |
| Einkaufszentrum | 2.675 m |

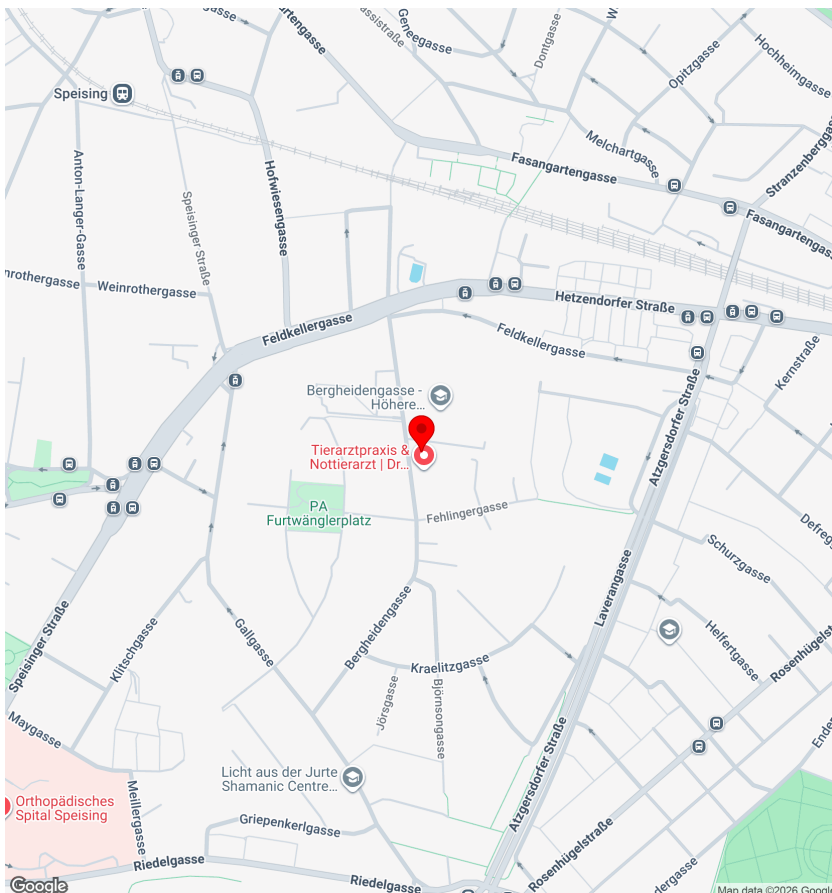
### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 350 m |
| Bank        | 350 m |
| Post        | 350 m |
| Polizei     | 975 m |

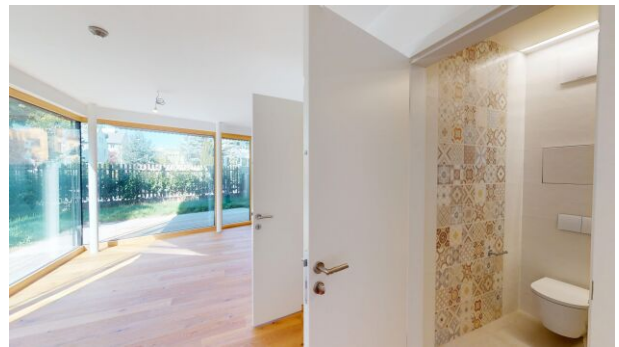
### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 275 m   |
| U-Bahn            | 2.350 m |
| Straßenbahn       | 275 m   |
| Bahnhof           | 750 m   |
| Autobahnanschluss | 2.525 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



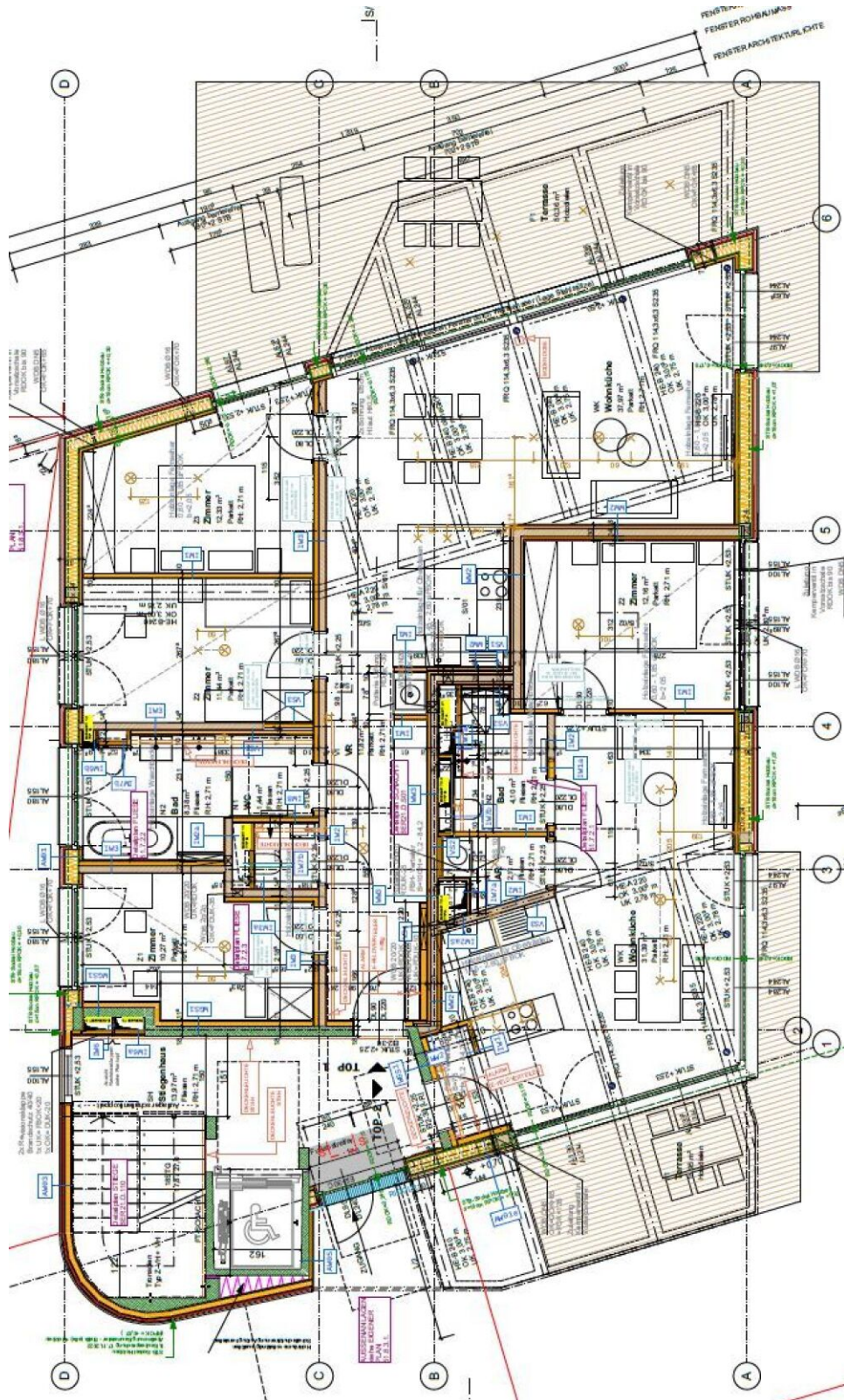
## ANSICHTEN



## ANSICHTEN



## PLAN





#### 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.