OBJEKT
69791

AKKADIA
IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE GARTENMAISONETTE MIT SONNENTERRASSE 3 ZIMMER AUF ZWEI EBENEN

1160 WIEN, ÖSTERREICH



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	85,3 m²
Nutzfläche	104,09 m²
Zimmer	3
Bäder	2
WC	2
Abstellräume	2
Balkone	1 / 3,71 m²
Terrassen	1 / 15,08 m²
Möblierung	Küche
Stockwerk	EG
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Boden:	Fertigparkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Pellets
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Abstellraum

KOSTEN

Kaufpreis	609.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	28.05.2034
Heizwärmebedarf	C 113 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	C 1,54

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

Wiener Altbau, neu erblüht

Ein Wiener Zinshaus aus dem Jahr 1904 wurde mit großer Sorgfalt von Grund auf saniert. Hier entstehen Erstbezugswohnungen, in denen der Charme des Altbaus und heutiger Wohnkomfort ganz selbstverständlich zusammenkommen.

Wohnungen für jede Lebensphase
Die Wohnungen haben 1 bis 4 Zimmer und ca. 26 m² bis ca. 113 m². Zur Auswahl stehen kompakte Stadtapartments, helle Zwei- und Dreizimmerwohnungen, großzügige Familienwohnungen sowie Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen. So finden Singles und Paare, Familien und Anleger gleichermaßen das Passende. Viele Wohnungen haben einen eigenen Freibereich: einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen Garten.

Komfort vom ersten Tag an
Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, mit Fertigparkett, Abstellräumen, Deckenleuchten und offen geplanten Wohn- und Essbereichen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in jedem Raum. Gespeist wird sie von einer klimaschonenden Pelletsanlage. Ein Personenaufzug erschließt alle Geschosse.

Qualität, die bereits im Preis steckt
Was andere Projekte als Sonderausstattung verrechnen oder was Käufer später selbst nachrüsten müssen, ist hier schon im Kaufpreis enthalten. Dazu gehören Holz-Holz-Fenster von Internorm, Vollholztüren und übergroße Eingangstüren im Alt-Wien-Stil, Holzvertäfelungen an den Fenstern und Bäder mit Hansgrohe-Armaturen, Waschtisch-Unterschränken und Handtuchtrocknern.

Leben im lebendigsten Grätzl Ottakrings
Rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz zeigt sich Ottakring von seiner schönsten Seite. Der Brunnenmarkt mit seinem täglichen Markttreiben beginnt gleich vor der Haustür. Am Yppenplatz füllen sich am Wochenende die Cafés und Restaurants. Dazu kommen kleine Bäckereien, Greißlereien und inhabergeführte Lokale, wie man sie in dieser Dichte nur in wenigen Teilen Wiens findet.

Die U6 ist in wenigen Gehminuten erreicht, und mehrere Straßenbahnlinien fahren in alle Richtungen. In etwa einer Viertelstunde ist man in der Innenstadt. Der Wienerwald und die Ottakringer Heurigen sind auch nicht weit.

Auf einen Blick

- Altbau aus 1904 in 1160 Wien, umfassend saniert
- Erstbezug, schlüsselfertige Übergabe
- 1 bis 4 Zimmer, ca. 26 m² bis ca. 113 m²
- Stadtapartments, Familien-, Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen
- viele Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten

- Fußbodenheizung mit Pelletsanlage
- Personenaufzug
- Internorm-Holz-Holz-Fenster, Vollholztüren im Alt-Wien-Stil, Hansgrohe-Armaturen
- Fertigstellung der Dachgeschoss- und Erdgeschosswohnungen bis Ende Q1 2027
- U6 in Gehnähe
- HWB 78 kWh/m²a, Klasse C · fGEE 1,15, Klasse C

3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse und Balkon

Morgens Kaffee auf der Sonnenterrasse, abends Rückzug in die obere Wohnebene: Diese Maisonette verbindet den Charme eines sanierten Wiener Altbaus mit einem Wohngefühl, das eine klassische Etagenwohnung nicht bieten kann.

Die Wohnung hat ca. 85 m² Wohnfläche und rund 104 m² Nutzfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Mittelpunkt ist der offene Wohn- und Essbereich, in dem man gemeinsam kocht, isst und den Tag ausklingen lässt. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Mit zwei Bädern, zwei WCs und zwei Abstellräumen ist die Wohnung auch für mehrere Personen sehr alltagstauglich.

Zur Wohnung gehören ca. 19 m² Freifläche: eine Terrasse mit ca. 15 m² und ein Balkon mit ca. 4 m². Hier ist Platz für das Frühstück im Freien, für Pflanzen oder für ruhige Sommerabende.

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben, mit Fußbodenheizung, Fertigparkett, Deckenleuchten und Duschbädern.

Brunnenmarkt, Yppenplatz und die Lokale am Gürtel sind zu Fuß erreichbar. Die Wohnung selbst ist ein ruhiger Rückzugsort mit eigenem Freibereich. Sie passt ideal zu Paaren, kleinen Familien und allen, die Wohnen und Arbeiten zu Hause klar trennen möchten.

Auf einen Blick

- 3-Zimmer-Maisonette über zwei Ebenen
- ca. 85 m² Wohnfläche, ca. 104 m² Nutzfläche
- ca. 19 m² Freifläche: Terrasse ca. 15 m², Balkon ca. 4 m²
- 2 Bäder, 2 WCs, 2 Abstellräume
- Erstbezug im vollsanierten Altbau, Baujahr 1904
- schlüsselfertige Übergabe
- Fußbodenheizung, Beheizung über Pellets
- Fertigparkett
- Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Personenaufzug
- HWB 113 kWh/m²a, Klasse C · fGEE 1,54, Klasse C

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Wo der berühmte Wienerlied-Sänger Karl Hodina (1935 – 2017) einst seinen Herrgott aus Stein fand, können aufmerksame Beobachter immer noch zahlreiche Juwelen und Reminiszenzen aus bzw. an ebendiese Zeit entdecken. Ob in den Niederungen des Bezirks die 10er Marie oder ein bisschen weiter den Wilhelminenberg hinauf z.B. beim Weingut Binder – Heurigen sind zahlreich und allesamt qualitativ empfehlenswert – Wein, Speisen, Aussicht über die Stadt – alles 1a! Ebenfalls Nähe des Wilhelminbergs befindet sich das Ottakringer Bad mit einer schönen großen Liegewiese und Innen- wie Außenbecken; doch auch das ein Stück weiter unten gelegene Kongressbad sei Abkühlung-Suchenden hier empfohlen.

Aktuelle Nachrichten zum 16. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1160



OTTAKRING

1160
Postleitzahl

16
Bezirk

rund 104.627
Einwohner

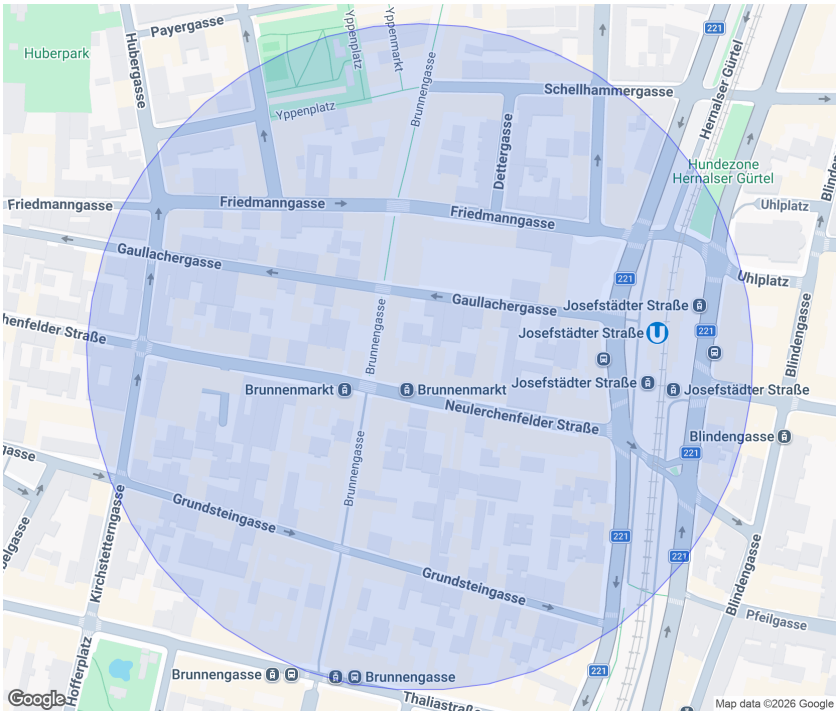
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz zeigt sich Ottakring von seiner schönsten Seite. Der Brunnenmarkt mit seinem täglichen Markttreiben beginnt gleich vor der Haustür. Am Yppenplatz füllen sich am Wochenende die Cafés und Restaurants. Bäckereien, Greißlereien und inhabergeführte Lokale aus aller Welt liegen hier dicht beieinander. Sie spiegeln die Vielfalt wider, für die der 16. Bezirk bekannt ist.

Gleich auf der anderen Seite des Gürtels beginnen Josefstadt und Neubau. Dort treffen bürgerliche Eleganz und kreative Szene aufeinander. Wer abends ausgehen möchte, findet direkt am Gürtel einen der Hotspots des Wiener Nachtlebens. In den Stadtbahnbögen reihen sich Bars, Clubs und Live-Locations aneinander, mit einem Flair, das eher an Berlin als an das klassische Wien erinnert.

Die U6 ist in wenigen Gehminuten erreicht, und mehrere Straßenbahnlinien fahren in alle Richtungen. In etwa einer Viertelstunde ist man in der Innenstadt. Der Wienerwald und die Ottakringer Heurigen sind auch nicht weit.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

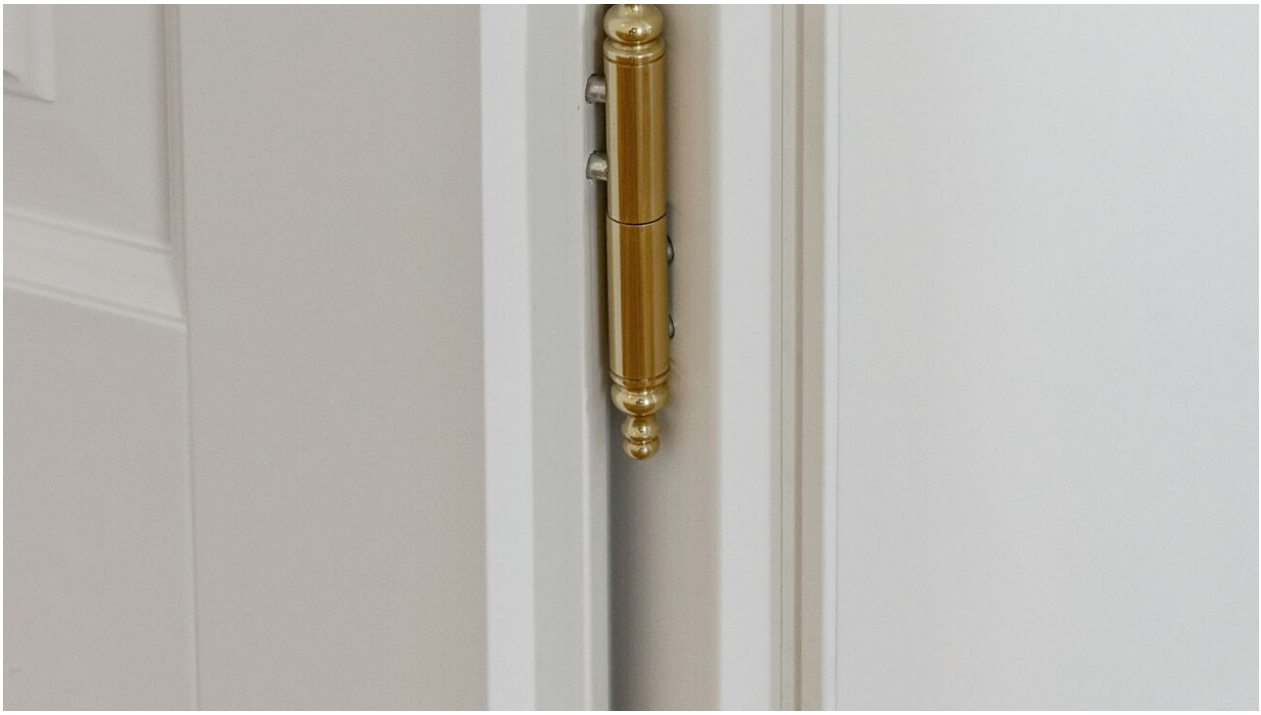
Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 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

ANSICHTEN











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

ANSICHTEN





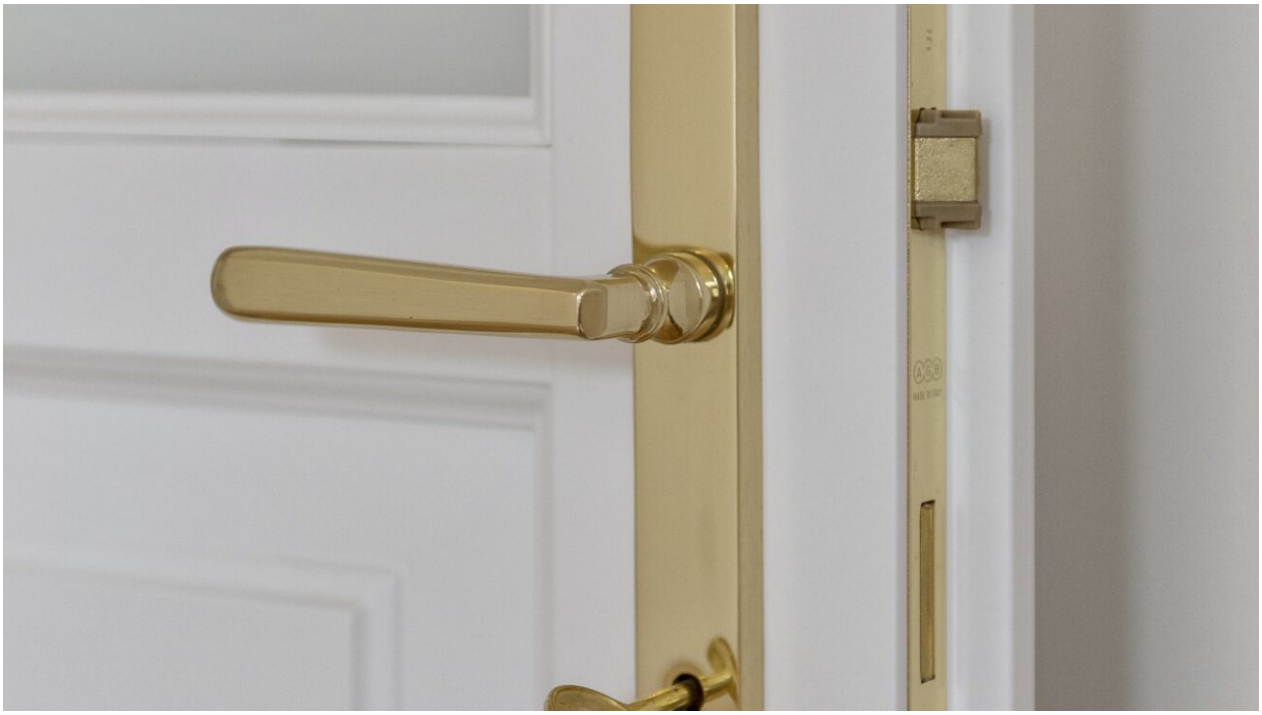






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN









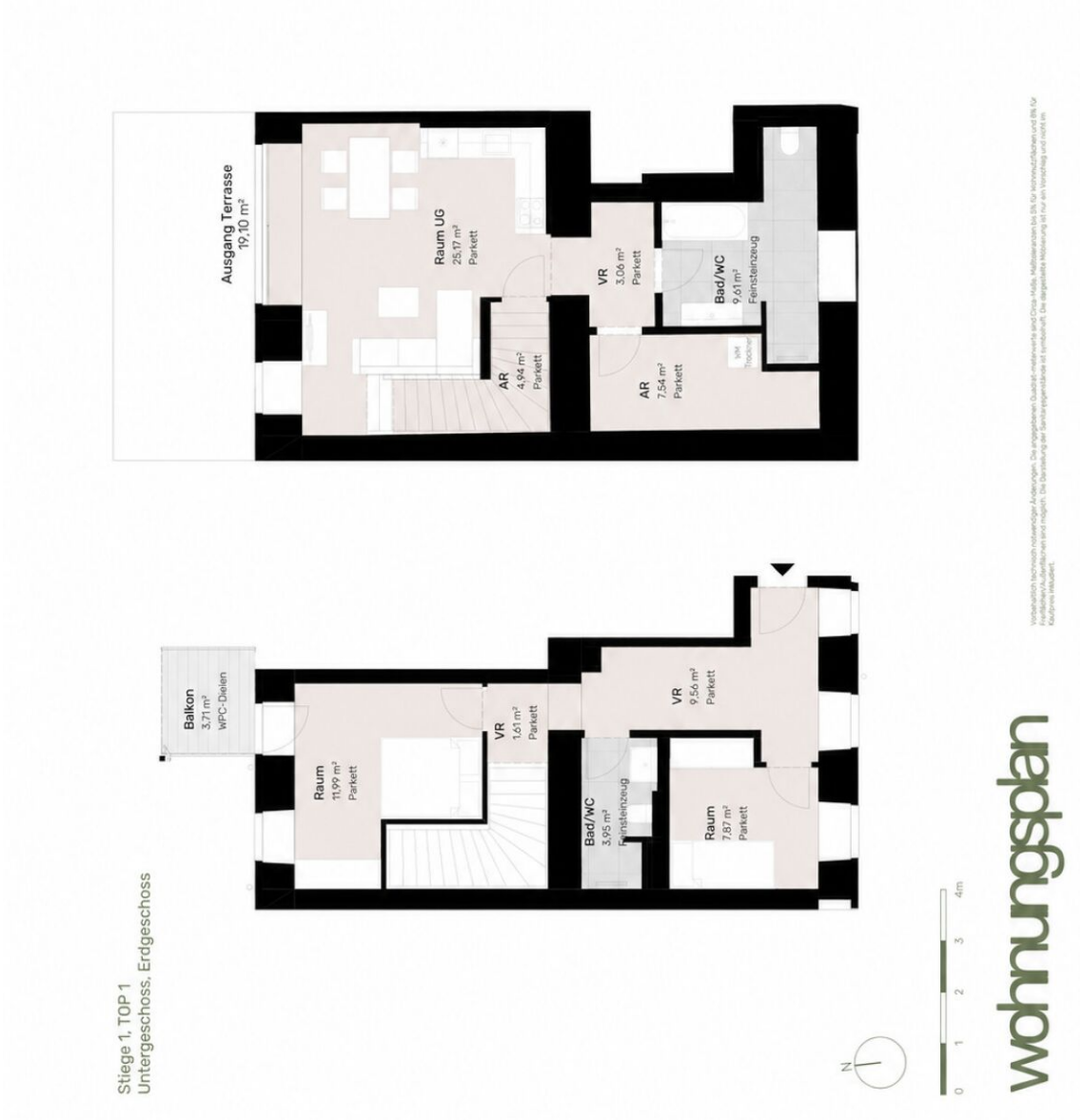


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN





AKKADIA 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



KONTAKTDATEN

Herr Josef Ahmed

+43 676 3476048
josef.ahmed@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.