

OBJEKT  
69801

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## 3-ZIMMER-ERSTBEZUG MIT BALKON BEIM BRUNNENMARKT

1160 WIEN, ÖSTERREICH



### ECKDATEN

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  Wohnfläche   | 62,69 m <sup>2</sup> |
|  Nutzfläche   | 69,69 m <sup>2</sup> |
|  Zimmer       | 3                    |
|  Bäder        | 1                    |
|  WC           | 1                    |
|  Abstellräume | 1                    |
|  Balkone      | 1 / 7 m <sup>2</sup> |
|  Möblierung   | Küche                |
|  Stockwerk    | 1. Etage             |
|  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 489.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 28.05.2034  
Heizwärmebedarf  113 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienzfaktor  1,54

## DETAILBESCHREIBUNG

G8 LIVING steht für hochwertig saniertes Wohnen in einem klassischen Wiener Altbau – mitten im lebendigen Umfeld rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz.

In der Grundsteingasse 8 entstehen Erstbezugswohnungen, die den Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden. Das Haus aus dem Jahr 1904 wurde umfassend saniert und bietet heute ein vielfältiges Wohnangebot – von kompakten City-Apartments über großzügige Familienwohnungen bis hin zu besonderen Maisonette-Lösungen.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 26 m<sup>2</sup> bis ca. 113 m<sup>2</sup> und sprechen damit unterschiedliche Lebenssituationen an: Singles, Paare, Erstkäufer, Familien sowie Anleger finden hier passende Grundrisse mit 1 bis 4 Zimmern.

## Ausstattung, die man vom ersten Tag an spürt

Die Ausstattung ist auf modernen Alltag ausgelegt: Fußbodenheizung, offene Wohnküchen, Personenaufzug, Fertigparkett, Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Abstellräume, Deckenleuchten und schlüsselfertige Ausführung schaffen ein komfortables Wohngefühl ab dem ersten Tag. Beheizt wird das Haus umweltschonend über eine Pelletsanlage.

Besonders attraktiv ist die Vielfalt der Einheiten: kompakte Apartments, helle 2-Zimmer-Wohnungen, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen, Familienwohnungen sowie Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen mit Freiflächen. Viele Einheiten verfügen über Balkone, Loggien, Terrassen oder Gartenflächen und erweitern den Wohnraum angenehm nach draußen.

## Premium-Ausstattung mit nachvollziehbarem Mehrwert

G8 LIVING zeichnet sich durch eine außergewöhnlich hochwertige Ausstattung aus, die in dieser Form bei vergleichbaren Immobilien nur selten zu finden ist. Viele dieser Merkmale werden bei anderen Projekten als kostenpflichtige Sonderausstattung angeboten oder müssen nachträglich auf eigene Kosten realisiert werden – bei G8 LIVING sind sie bereits inkludiert.

Um diesen Mehrwert transparent und auf einen Blick nachvollziehbar zu machen, sind die einzelnen Ausstattungsmerkmale auf den Quadratmeterpreis umgelegt:

- **EWE-Einbauküchen** – ca. 250 €/m<sup>2</sup>
- **Wohnungseingangstüren** im Stil Alt Wien, übergroß mit hochwertiger Kassettenoptik – ca. 54 €/m<sup>2</sup>
- **Holzvertäfelungen** im Bereich der Fenster sowie teilweise bei Türdurchgängen – ca. 60 €/m<sup>2</sup>
- **Innentüren** als Vollholztüren im Stil Alt Wien – ca. 40 €/m<sup>2</sup>
- **Fenster** von IBS Internorm in hochwertiger Holz-Holz-Ausführung – ca. 180 €/m<sup>2</sup>

- **Handtuchtrockner** in jedem Badezimmer – ca. 5 €/m<sup>2</sup>
- **Waschbecken-Unterschränke** in allen Badezimmern – ca. 20 €/m<sup>2</sup>
- **Unterputzmischer und Armaturen** von Hansgrohe – ca. 10 €/m<sup>2</sup>

In Summe ergibt sich daraus ein Mehrwert von **rund 620 €/m<sup>2</sup>**, der den hohen Ausstattungsstandard von G8 LIVING widerspiegelt. Käufer profitieren damit bereits beim Erwerb von zahlreichen hochwertigen Details – ein wesentlicher Unterschied zu vergleichbaren Objekten am Markt.

## Lage: urbanes Leben in angenehmer Ruhelage

Die Lage verbindet urbanes Leben mit angenehmer Ruhelage. Rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz prägen Märkte, Cafés, kleine Lokale und Nahversorgung den Alltag. Gleichzeitig sorgt die U-Bahn-Nähe für eine gute öffentliche Anbindung innerhalb Wiens.

G8 LIVING ist ideal für alle, die einen sanierten Wiener Altbau mit moderner Ausstattung suchen – in einem Viertel, das lebendig, gewachsen und alltagstauglich zugleich ist.

## Highlights auf einen Blick

- saniertes Altbauprojekt in 1160 Wien
- Baujahr 1904, vollsaniert
- Erstbezugswohnungen
- ca. 26 m<sup>2</sup> bis ca. 113 m<sup>2</sup>
- 1 bis 4 Zimmer
- kompakte Apartments bis großzügige Familien- und Maisonettewohnungen
- viele Einheiten mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- offene Wohnküchen
- Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- Fertigparkett
- Abstellräume
- Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- schlüsselfertige Ausführung
- U-Bahn-Nähe
- Beheizung über Pellets
- **Premium-Ausstattung im Wert von rund 620 €/m<sup>2</sup> bereits inkludiert** (u. a. EWE-Einbauküche, Internorm Holz-Holz-Fenster, Hansgrohe-Armaturen)
- HWB: 78 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C
- fGEE: 1,15, Klasse C

Diese 3-Zimmer-Wohnung in der Grundsteingasse verbindet den Charakter eines vollsanierten Wiener Altbaus mit einer kompakten, gut nutzbaren Raumaufteilung und einem eigenen Balkon.

Auf ca. **63 m<sup>2</sup>** Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das besonders für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf interessant ist. Der Wohnbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft Platz für Wohnen, Essen und gemeinsames Ankommen.

Die zwei weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen – etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Dadurch bietet die Wohnung mehr Möglichkeiten als eine klassische 2-Zimmer-Wohnung, bleibt aber trotzdem überschaubar und effizient.

Der ca. **7 m<sup>2</sup> Balkon** erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet Platz für den ersten Kaffee, Pflanzen oder einen ruhigen Feierabend im Freien.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines vollsanierten Altbaus aus dem Jahr 1904 und wird als **Erstbezug** angeboten. Fußbodenheizung, offene Wohnküche, Fertigparkett, Personenaufzug, Dusche, Abstellraum, Deckenleuchten sowie Doppel- bzw. Mehrfachverglasung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Lage rund um **Brunnenmarkt** und Yppenplatz verbindet urbanes Leben mit angenehmer Ruhelage. Cafés, kleine Lokale, Nahversorgung und öffentliche Anbindung sind gut erreichbar und machen die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause im 16. Bezirk.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Zimmer
- ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon
- Erstbezug im vollsanierten Altbau
- Baujahr 1904
- offene Wohnküche
- Fußbodenheizung
- Fertigparkett
- Personenaufzug
- Dusche
- WC
- Abstellraum
- Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- schlüsselfertige Ausführung
- Beheizung über Pellets
- HWB: 113 kWh/m<sup>2</sup>a, 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 zahlreiche 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

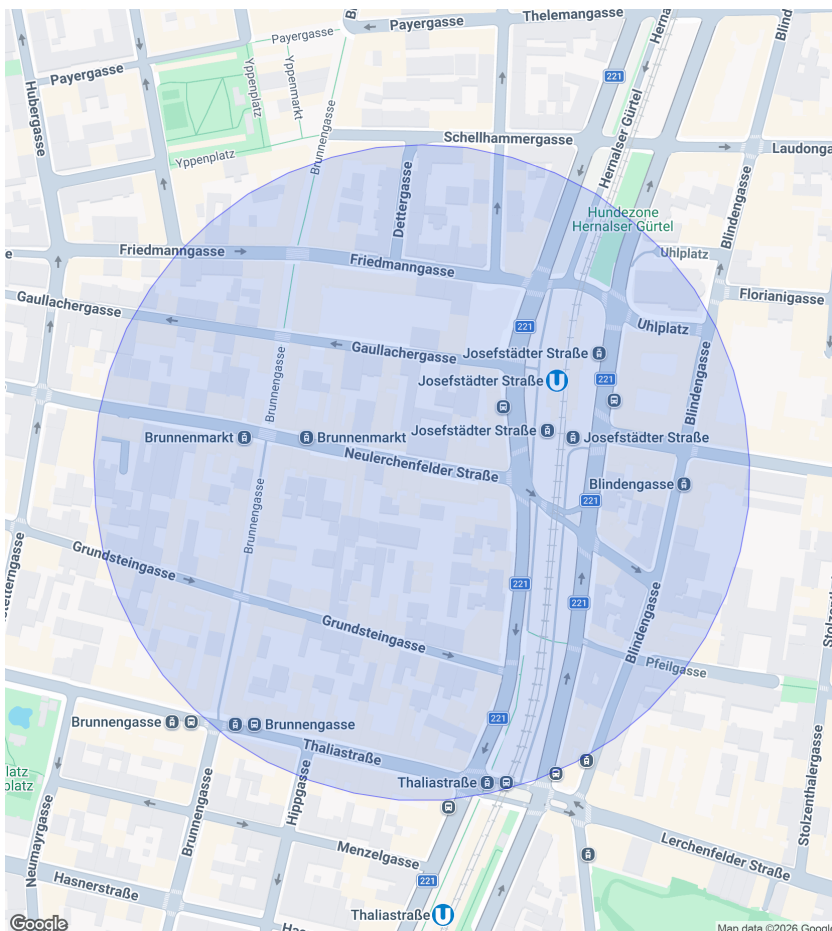
rund 104.627

Einwohner



## MIKROLAGE

Der 16. Wiener Gemeindebezirk hat sich in den letzten Jahren zu einem der spannendsten Wohnviertel der Stadt entwickelt. Zwischen Brunnenmarkt und Yppenplatz mitten in einem der lebendigsten Grätzl Wiens. Der Brunnenmarkt mit seinem täglichen Markttreiben beginnt nur wenige Schritte vor der Haustür, der Yppenplatz mit seinen Cafés und Restaurants ist Wochenend-Treffpunkt für ganz Wien. Eine fußläufige Dichte an inhabergeführten Lokalen, Bäckereien, Greißlereien und Tagescafés, wie sie nur wenige Bezirke der Stadt bieten. Die U6 ist in wenigen Gehminuten erreicht, mehrere Straßenbahnlinien verbinden die Lage in alle Richtungen die Innenstadt liegt in einer Viertelstunde, der Wienerwald und die Heurigen Ottakrings nur eine kurze Strecke entfernt.



## 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

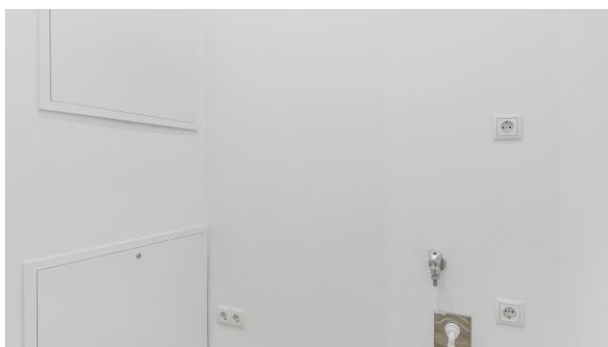
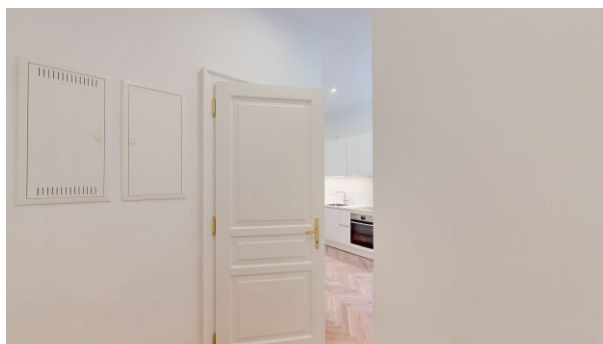
|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

### Verkehr

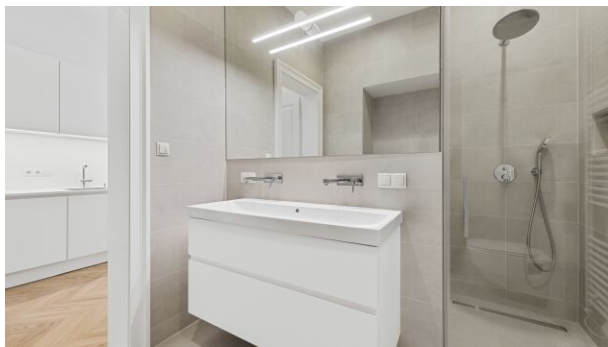
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 4.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## ANSICHTEN



## ANSICHTEN



PLAN



Stiege 1, TOP 6  
1. Obergeschoss



wohnungsplan

Vorstellungsbild ist nicht verbindlich. Die angegebenen Quadratmeterwerte sind Circa-Werte. Maßstabverhältnis ist 1:50 für Wohnnutzflächen und 1:100 für Freiflächen. Die Darstellung der Sanitärgegenstände ist symbolisch. Die dargestellte Möblierung ist nur eine Vorstellung und nicht ein Kaufpreis-Indikator.

## 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.