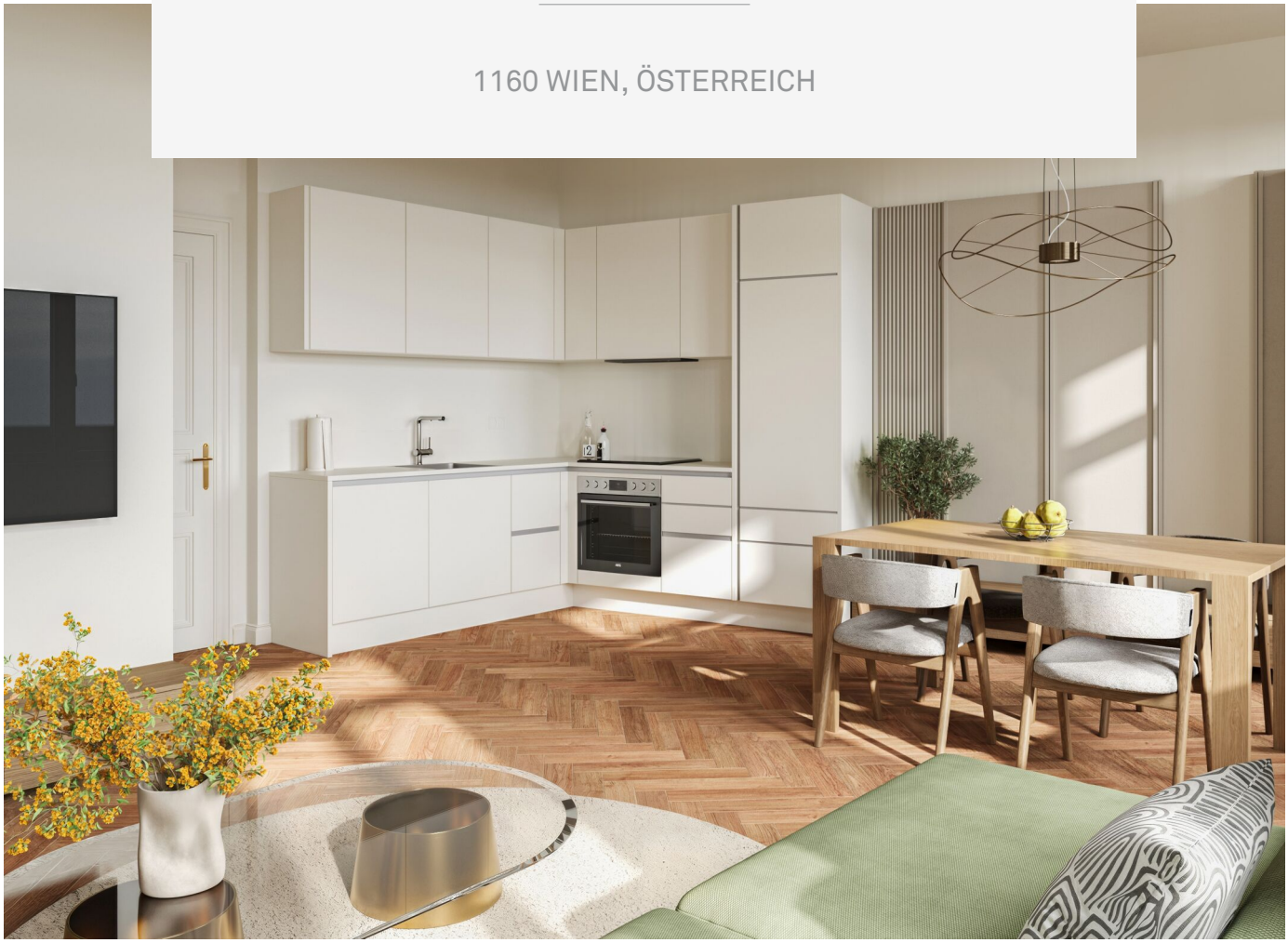
OBJEKT
69853

AKKADIA
IMMOBILIEN

# 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM BALKON

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 | 40,77 m² |
| Nutzfläche | 51,4 m² |
| Zimmer | 2 |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Balkone | 10,63 m² |
| Möblierung | Küche |
| Stockwerk | 3. 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 | 368.000,00 € |

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 28.05.2034 |
| Heizwärmebedarf | C 78 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | C 1,15 |

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

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 m² bis ca. 113 m² 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 €/m²
- **Wohnungseingangstüren** im Stil Alt Wien, übergroß mit hochwertiger Kassettenoptik – ca. 54 €/m²
- **Holzvertäfelungen** im Bereich der Fenster sowie teilweise bei Türdurchgängen – ca. 60 €/m²
- **Innentüren** als Vollholztüren im Stil Alt Wien – ca. 40 €/m²
- **Fenster** von IBS Internorm in hochwertiger Holz-Holz-Ausführung – ca. 180 €/m²

- **Handtuchtrockner** in jedem Badezimmer – ca. 5 €/m²
- **Waschbecken-Unterschränke** in allen Badezimmern – ca. 20 €/m²
- **Unterputzmischer und Armaturen** von Hansgrohe – ca. 10 €/m²

In Summe ergibt sich daraus ein Mehrwert von **rund 620 €/m²**, 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 m² bis ca. 113 m²
- 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 €/m² bereits inkludiert** (u. a. EWE-Einbauküche, Internorm Holz-Holz-Fenster, Hansgrohe-Armaturen)
- HWB: 78 kWh/m²a, Klasse C
- fGEE: 1,15, Klasse C

Der ungewöhnlich weitläufige Balkon setzt den Akzent dieser Wohnung und erweitert den Wohnraum ins Freie. Drinnen liegen Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche jeweils für sich, klar voneinander getrennt. So bekommt jeder Bereich seinen eigenen Platz, während das Draußen zum festen Teil des Wohnens wird. Eine Aufteilung für alle, denen ein großzügiger

Außenraum im Alltag wichtig ist. Auf dem Balkon ist Platz für Tisch, Stühle und ein paar Pflanzen. An warmen Tagen verlagert sich das Leben fast von selbst nach draußen. Die getrennten Räume sorgen zugleich dafür, dass Wohnen und Schlafen ungestört nebeneinander bestehen.

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

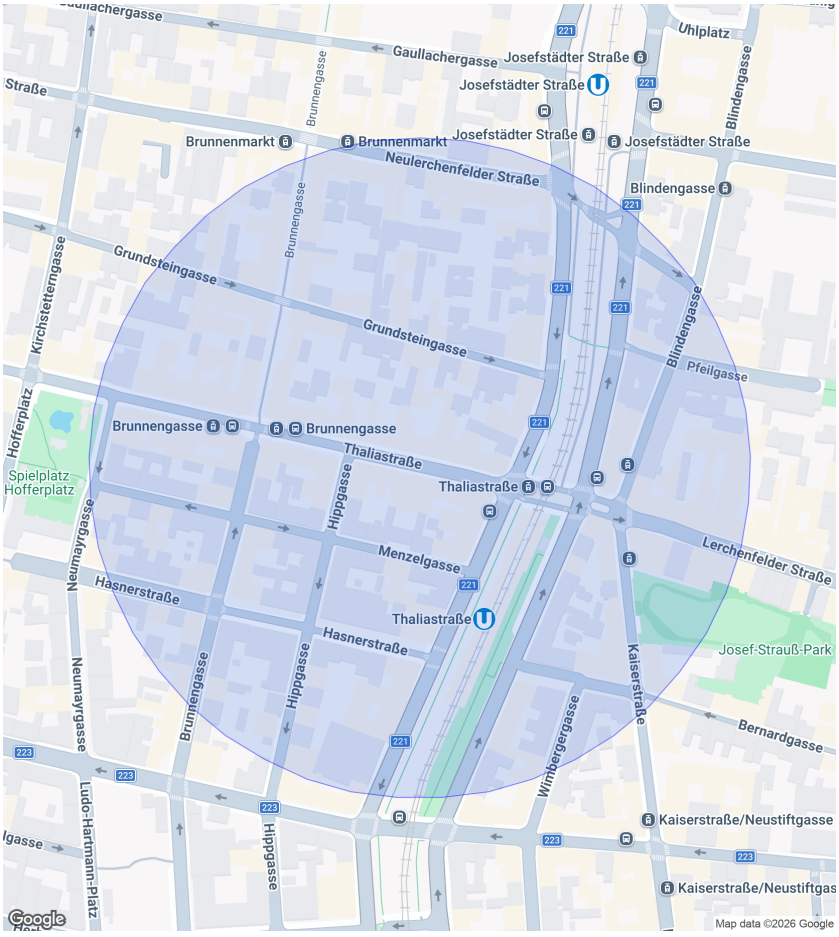
1160
Postleitzahl

16
Bezirk

rund 104.627
Einwohner

## 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











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









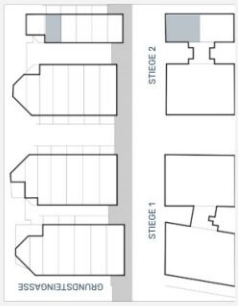


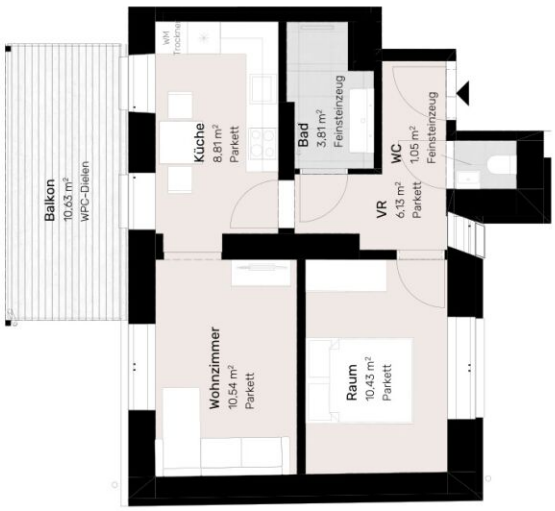
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## PLAN

| | |
|---|---|
| Vorraum | 6,13 m² |
| Küche | 8,81 m² |
| Raum | 10,43 m² |
| Wohnzimmer | 10,54 m² |
| Bad | 3,81 m² |
| WC | 1,05 m² |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 40,77 m² |
| Balkon | 10,63 m² |
| FREIFLÄCHE | 10,63 m² |
| GEWICHTETE FLÄCHE | 46,09 m² |




Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die angegebenen Quadrat-meterwerte sind Circa-Maße. Maßtoleranzen bis 3% für Wohnnutzflächen und 6% für Freiflächen/Außenflächen sind möglich. Die Darstellung der Sanitärgegenstände ist symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur ein Vorschlag und nicht im Kaufpreis inkludiert.

wohnungsplan

Stiege 2, Top 19
3. Obergeschoss

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

## 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.