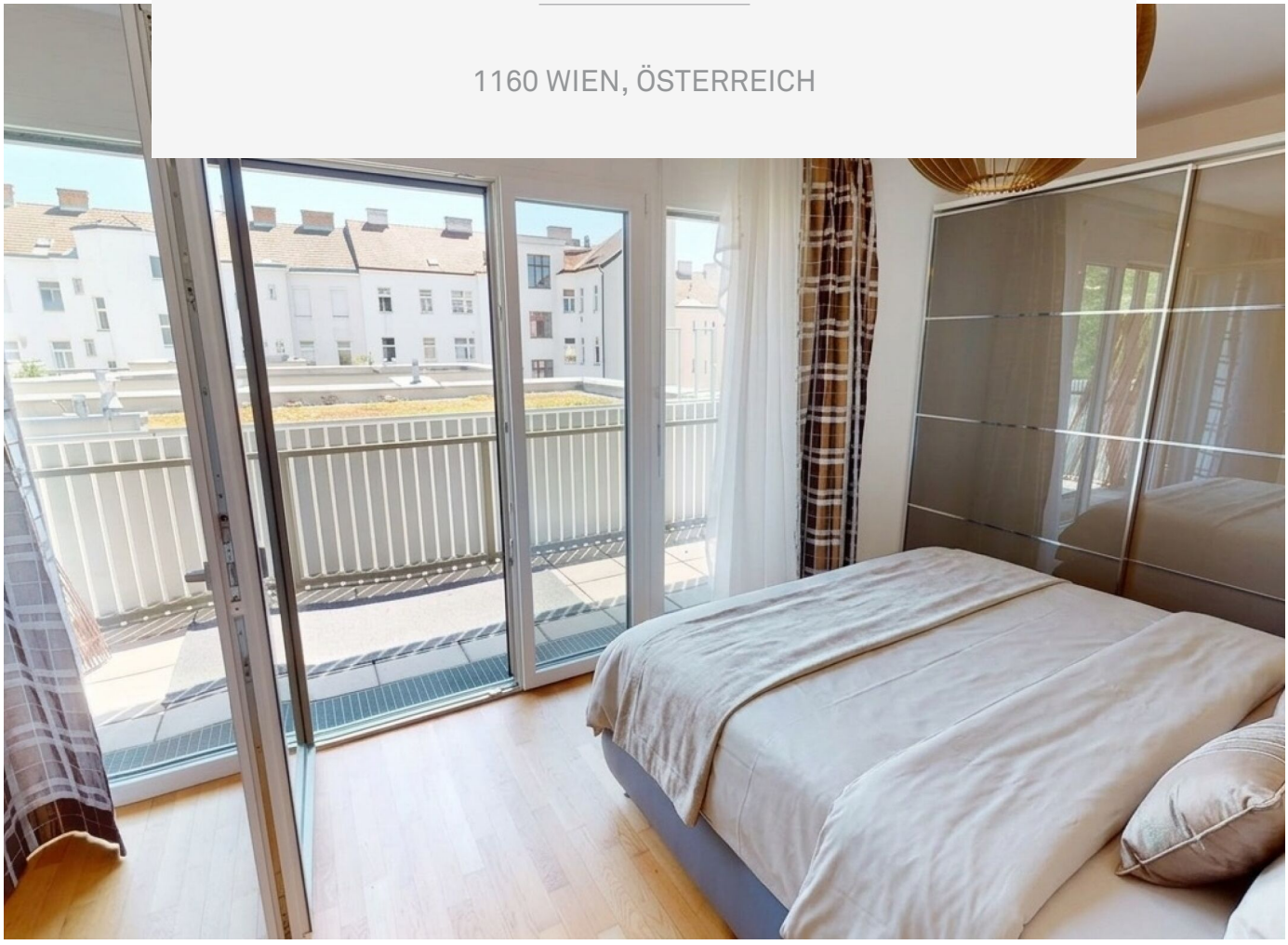
OBJEKT
71133

AKKADIA
IMMOBILIEN

MODERNE MAISONETTEWOHNUNG | JEDES ZIMMER MIT FREIFLÄCHE

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	57,67 m²
Nutzfläche	65,32 m²
Keller	2,95 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Garagen	1
Terrassen	1 / 28,29 m²
Loggien	7,65 m²
Möblierung	möbliert
Beziehbar	ab sofort
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	3. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster
Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Kinderspielplatz

KOSTEN

Kaufpreis	399.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	130,44 €	13,04 €
Reparaturrücklage	78,80 €	

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 17.12.2035
Heizwärmebedarf B 36,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor B 0,95

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

Die im Jahr 2015 neu errichtete Maisonettewohnung verbindet eine außergewöhnliche Raumaufteilung mit großzügigen Freiflächen und schafft dadurch ein Wohngefühl, das man nur selten findet. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafebene sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und verleiht der Wohnung beinahe den Charakter eines kleinen Stadthauses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen in Kombination mit der weitläufigen Terrasse und der zusätzlichen Loggia eine helle und angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung wird über die obere Ebene betreten. Ein großzügiger Vorraum bildet den Eingangsbereich und erschließt das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia, das Badezimmer sowie das separate WC. Über die innenliegende Treppe gelangt man in das darunterliegende Wohngeschoss, das mit seinem offen gestalteten Wohnbereich und der integrierten Kochnische den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus öffnet sich die rund 28 m² große Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz zum Essen, Entspannen oder für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die gelungene Kombination aus Raumaufteilung und Außenflächen hebt diese Wohnung von klassischen Grundrissen ab.

Highlights:

- Maisonette mit klar getrennter Wohn- und Schlafebene
- Rund 28 m² große Terrasse mit Gartencharakter
- Zusätzliche Loggia direkt beim Schlafzimmer
- Garagenstellplatz
- Rund 100 m² großer Gemeinschafts- und Spielraum

Gebäude:

Auch die allgemeinen Teile und die Fassade des Neubaus sind in erstklassigem Zustand. Das Haus verfügt über einen Personenlift sowie eigene, den Wohnungen zugeordnete Kellerabteile, eine ebenerdige hauseigene Garage, einen Fahrradraum, einen Kinderwagenraum, einen Waschmaschinenraum, einen Pflanzenüberwinterungsraum und einen großzügigen Gemeinschaftsraum (ca. 93 m²) inklusive Küche und Toilette. Ein Garagenstellplatz kann für EUR 30.000,- erworben werden.

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

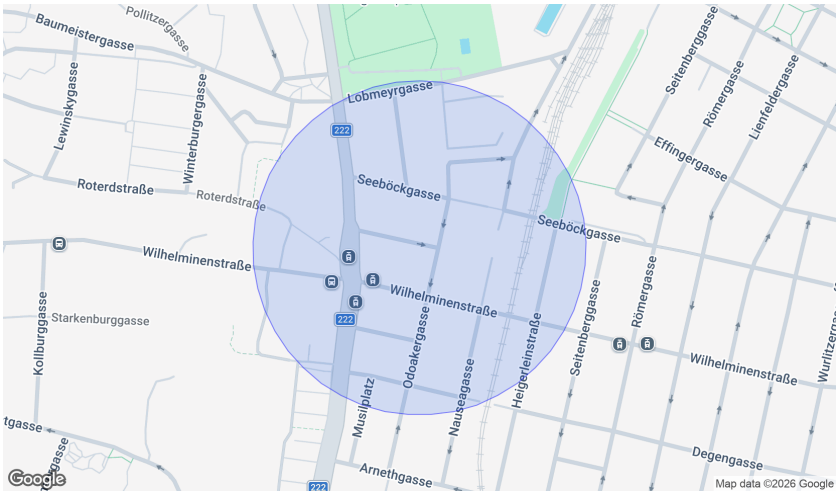
16
Bezirk

rund 104.627
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Wer die perfekte Verbindung aus urbanem Lebensgefühl und naturnaher Erholung sucht, wird diese Lage zu schätzen wissen. Am Fuße des Wilhelminenbergs, unmittelbar am Wienerwald und dennoch hervorragend an die Wiener Innenstadt angebunden, befindet sich die Liegenschaft in einer ruhigen Seitengasse des 16. Bezirks.
Die ausgezeichnete Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Kaffeehäuser, Apotheken sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Gehweite. Familien profitieren zudem von der Nähe zur Volksschule Grubergasse, dem BRG 16 sowie dem Kindergarten „Glücksfische“, die allesamt in wenigen Minuten erreichbar sind.
Auch die öffentliche Anbindung überzeugt auf ganzer Linie. Die Straßenbahnlinien 2, 10 und 44, die Buslinien 46A und 46B, die S-Bahn S45 sowie die U3-Station Ottakring verbinden den Standort schnell mit allen Teilen Wiens. Zusätzlichen Mehrwert schafft die derzeit im Bau befindliche U5, deren Stationen Elterleinplatz und Hernals künftig in rund 10 bis 15 Gehminuten erreichbar sein werden und die Verbindung in die Wiener Innenstadt weiter verbessern.
Die Kombination aus einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen, der Nähe zur Wiener Innenstadt und den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten des Wienerwaldes macht diese Wohnlage zu einer der attraktivsten im Westen Wiens.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 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	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

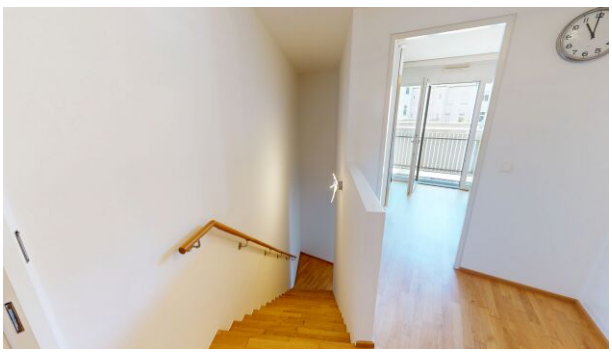
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

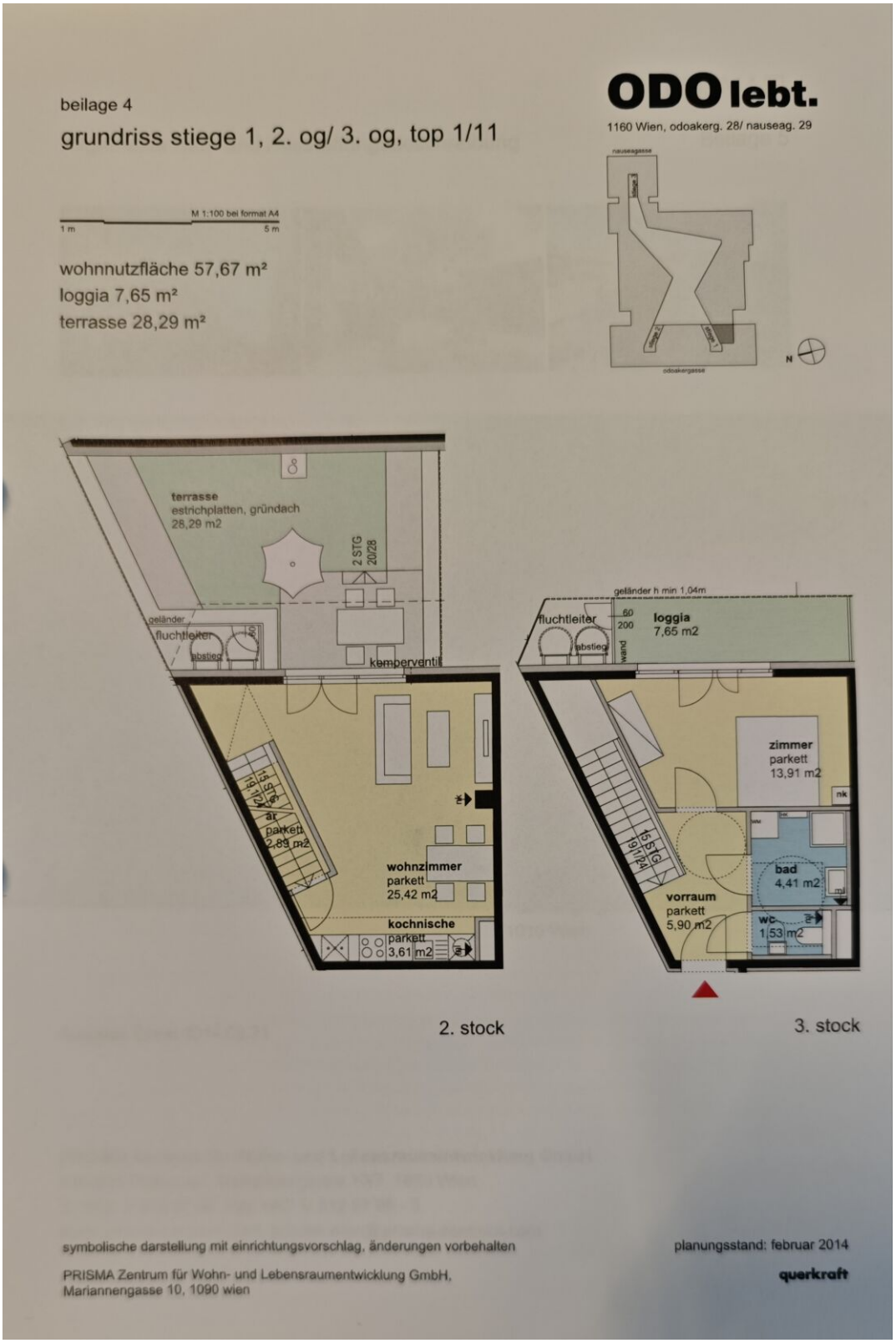
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN

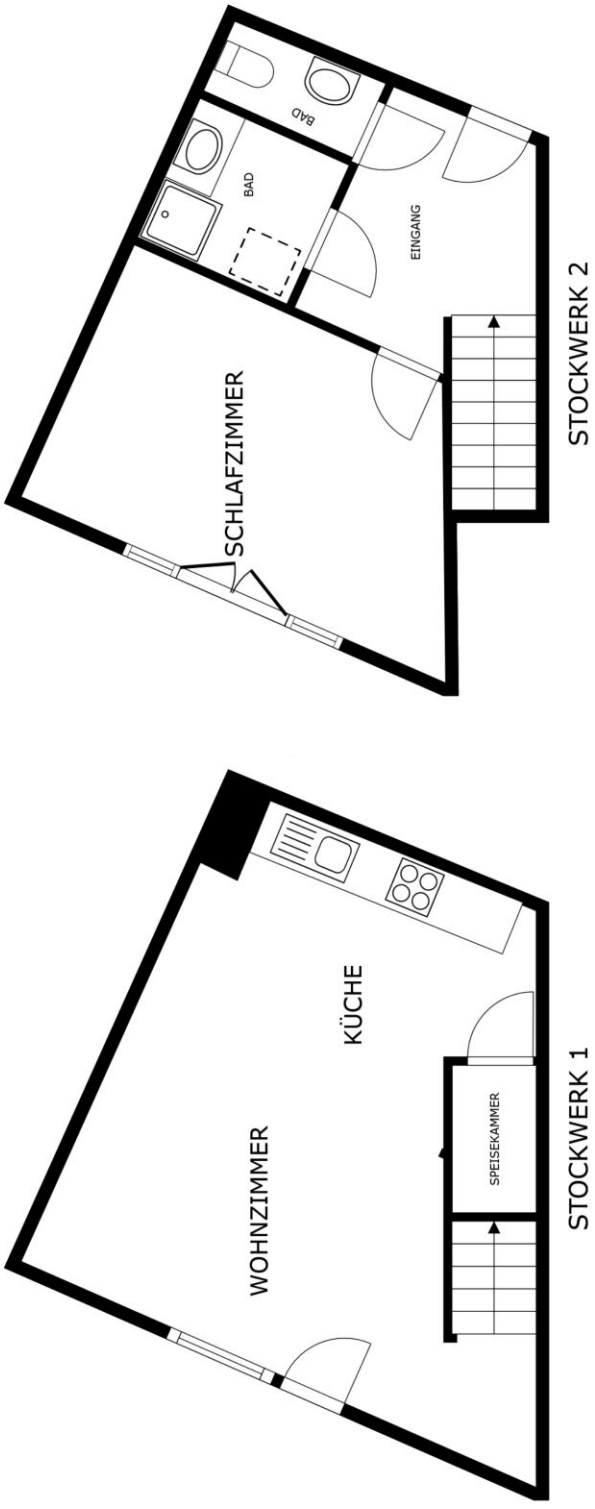


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN


beilage 4
grundriss stiege 1, 2. og/ 3. og, top 1/11
ODO lebt.
1160 Wien, odoakerg. 28/ nauseag. 29
M 1:100 bei format A4
1 m
5 m
wohnnutzfläche 57,67 m²
loggia 7,65 m²
terrasse 28,29 m²
terrasse
estrichplatten, gründach
28,29 m2
2 STG
20/28
geländer
fluchtleiter
abstieg
kamin
kamperventil
ar
parkett
2,89 m2
wohnzimmer
parkett
25,42 m2
kochnische
parkett
3,61 m2
geländer h min 1,04m
fluchtleiter
abstieg
60
200
wand
loggia
7,65 m2
zimmer
parkett
13,91 m2
nk
sw
bad
4,41 m2
vorraum
parkett
5,90 m2
wc
1,53 m2
2. stock
3. stock
symbolische darstellung mit einrichtungsvorschlag, änderungen vorbehalten
planungsstand: februar 2014
PRISMA Zentrum für Wohn- und Lebensraumentwicklung GmbH,
Mariannengasse 10, 1090 wien
querkraft

PLAN



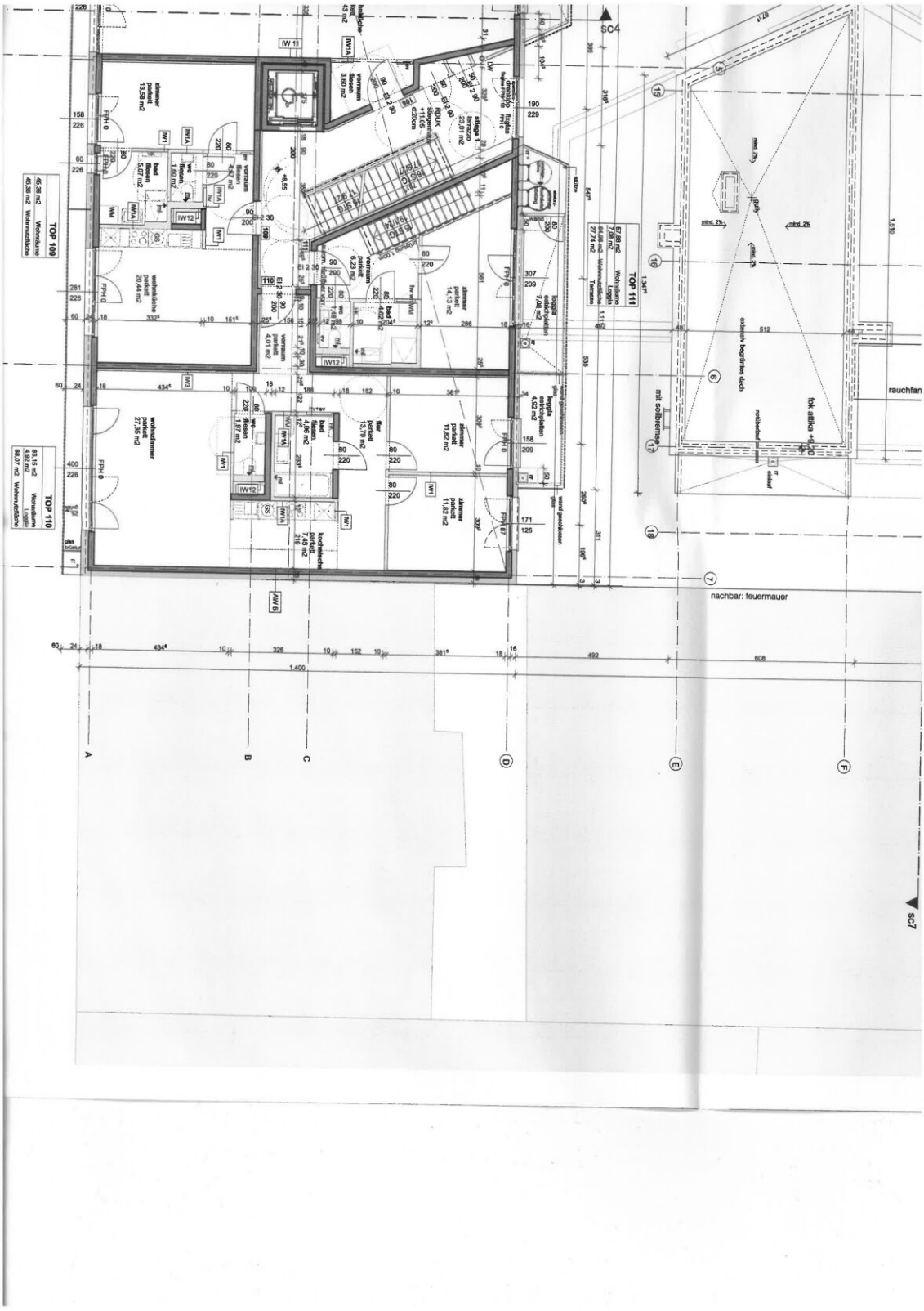
Matterport

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 34.1 m² STOCKWERK 2 31.6 m²
INSGESAMT : 65.7 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

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

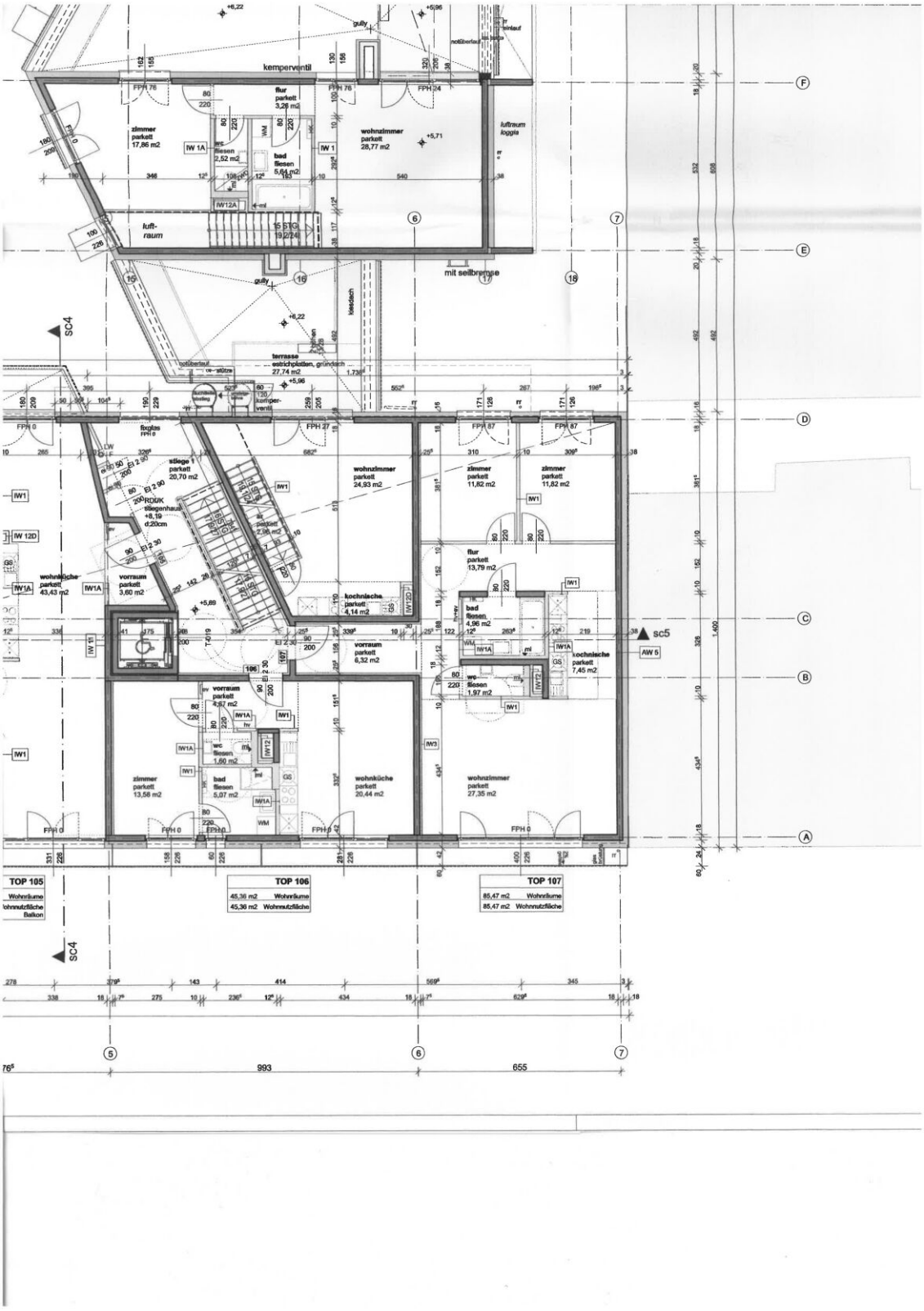
PLAN



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

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

KONTAKTDATEN

Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@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.