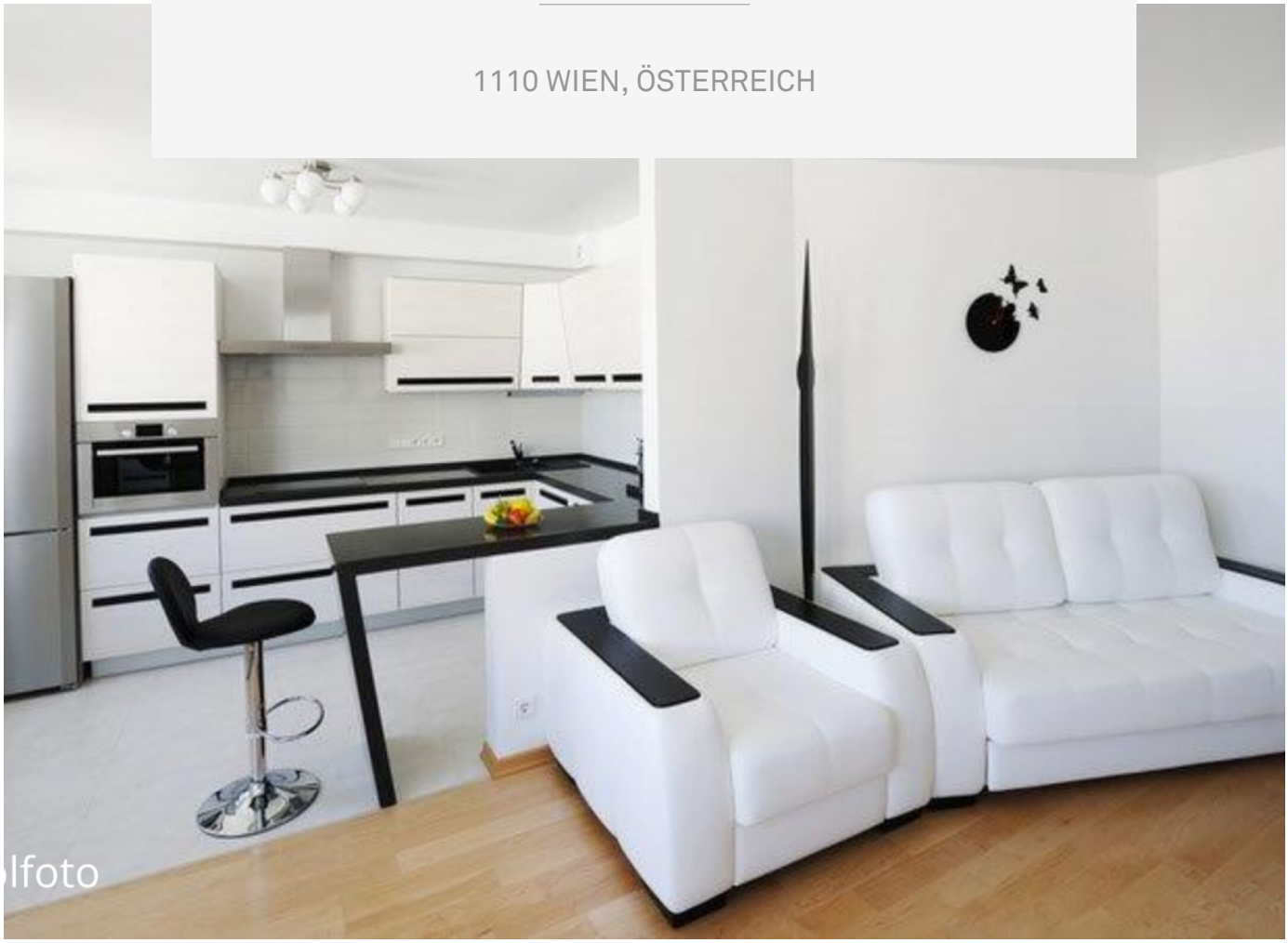
AKKADIA
IMMOBILIEN

DG - 4 ZIMMER IN SIMMERING - PROVISIONSFREIE VORSORGEWOHNUNG

1110 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	85,23 m²
Nutzfläche	97,5 m²
Keller	8,92 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Gärten	1 / 5,44 m²
Balkone	1 / 10,18 m²
Beziehbar	3. Q. 2027
Stockwerk	2. DG
Zustand	Erstbezug
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	474.700,00 €

Energieausweis gültig bis	08.08.2035
Heizwärmebedarf	A 19 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A+ 0,58

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 Wohnung kann auch als Eigennutzer für531.700,-- erworben werden. Ein Garagenstellplatz kostet 26.500,-- bzw. 30.000,-- als Eigennutzer.

Wir bitten um Verständnis, dass erst nach Angabe Ihrer vollständigen Daten detaillierte Unterlagen übermittelt werden können.

Auf Grund der EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden könnnen. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

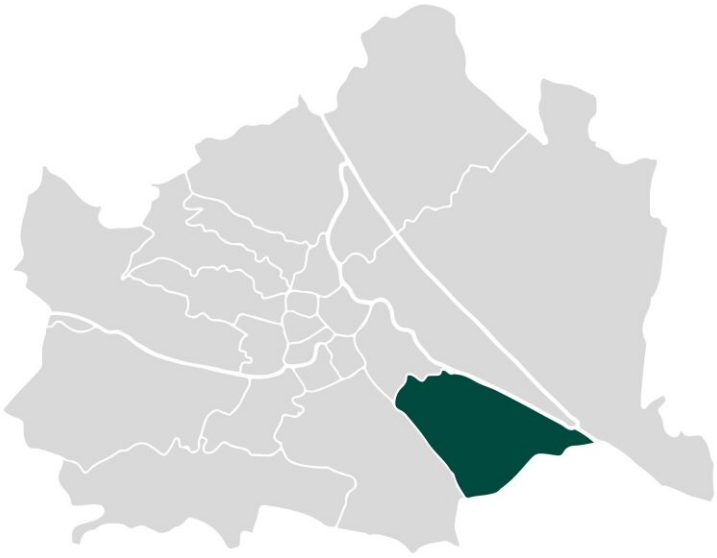
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

In Simmering treffen Industrie (vor allem in den Außenbereichen des Bezirks) und Wohnstraßen aufeinander. Die Gasometer, vier ehemalige Gasbehälter aus dem 19. Jahrhundert, beherbergen heute Geschäfte, Veranstaltungsflächen und Apartments. Folgt man der Simmeringer Hauptstraße stadtauswärts, so gelangt man zum wichtigsten Friedhof Wiens, dem Zentralfriedhof. Dieser beherbergt neben der Jugendstilkirche zum Heiligen Karl Borromäus die Gräber berühmter Persönlichkeiten wie Beethoven und Schubert und lädt dazu ein „erwandert“ zu werden. So skurril es klingen mag – das weitläufige Areal ist wunderschön. Doch nicht nur Industrie und Friedhof sollen hier erwähnt werden – zahlreiche Parkanlagen, Kirchen und sogar Schlösser, warten in diesem Bezirk darauf, entdeckt zu werden.

Aktuelle Nachrichten zum 11. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1110



SIMMERING

1110
Postleitzahl

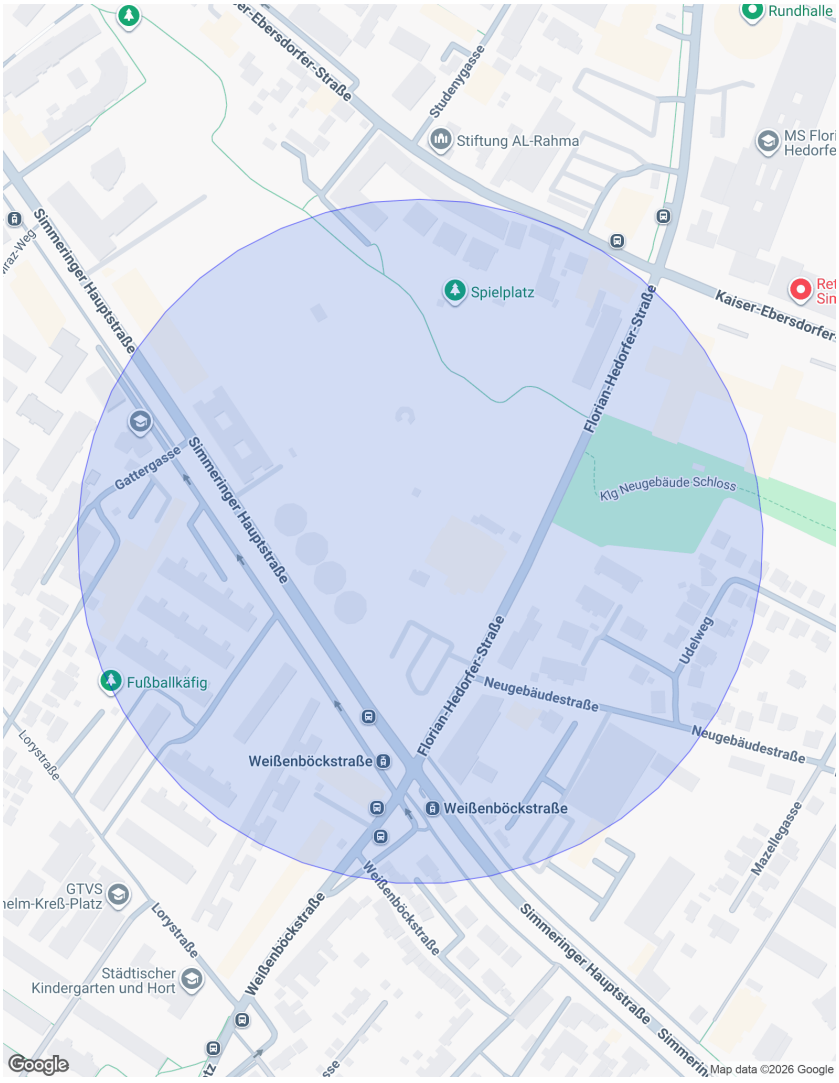
11
Bezirk

rund 101.420
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Das Vorsorgewohnungsprojekt in der Simmeringer Hauptstraße überzeugt durch seine hervorragende Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk – einem Stadtteil, der sich durch dynamisches Wachstum, hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Infrastruktur auszeichnet. Die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station Zippererstraße (U3) garantiert eine schnelle und direkte Verbindung ins Stadtzentrum – in nur rund 15 Minuten erreicht man den Stephansplatz. Die exzellente öffentliche Anbindung macht das Objekt für eine Vielzahl potenzieller Mieter besonders attraktiv.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	4.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 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

KONTAKTDATEN



Frau Ingrid Lion

+43 664 344 30 90
ingrid.lion@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.