OBJEKT
71255

AKKADIA
IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT 4-ZIMMER-POTENZIAL DIREKT BEI DER U4

1130 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	83,94 m²
Nutzfläche	89,54 m²
Zimmer	4
Loggien	1 / 5,6 m²
Beziehbar	ab sofort
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne

KOSTEN

Kaufpreis	399.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	180,80 €	18,08 €
Heizkosten	75,89 €	15,18 €
Reparaturrücklage	86,66 €	

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine Eigentumswohnung mit rund 100 m² Nutzfläche und drei Zimmern in einem 1967/68 errichteten Wohnhaus in Wien-Hietzing.

Über den Vorraum gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia. Diese bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit im Freien. Vom Wohnzimmer aus erschließt sich ein weiteres Zimmer, das sich als Schlaf- oder Arbeitszimmer anbietet. Ein zusätzliches Zimmer sowie die separate Küche sind vom Vorraum aus erreichbar. Das Badezimmer mit Badewanne und das separate WC runden das Raumkonzept ab. Parkettböden sind in allen Wohnräume verlegt.

Der Grundriss bietet zudem Potenzial für ein weiteres Schlafzimmer: Durch die Verlegung der Küche in das Wohnzimmer könnte eine offene Wohnküche entstehen, während die bisherige Küche als zusätzliches Schlafzimmer genutzt wird. So wäre, mit einem kleinen Umbau eine Nutzung als Vierzimmerwohnung möglich.

Die Allgemeinflächen des Hauses befinden sich in gutem Zustand. Ein Kellerabteil ist vorhanden. Parkplätze können bei Bedarf angemietet werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Der saftig grüne 13. Bezirk beeindruckt mit vielen historischen Villen. Es ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Das Schloss Schönbrunn, die Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seiner prachtvollen Innenausstattung ein Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt – gleich nebenan liegt mit dem Zoo Schönbrunn einer älteste noch bestehenden Zoos der Welt. Die High Society trifft sich an eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße – etwa im Café Dommayer oder für den größeren Hunger im Plachutta auf einen Tafelspitz. Der weitläufige Lainzer Tiergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Mit dem ORF-Zentrum am Küniglberg liegt auch das Herz des Österreichischen Rundfunks am Gebiet dieses Bezirks.

Aktuelle Nachrichten zum 13. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1130

HIETZING

1130
Postleitzahl

13
Bezirk

rund 54.265
Einwohner



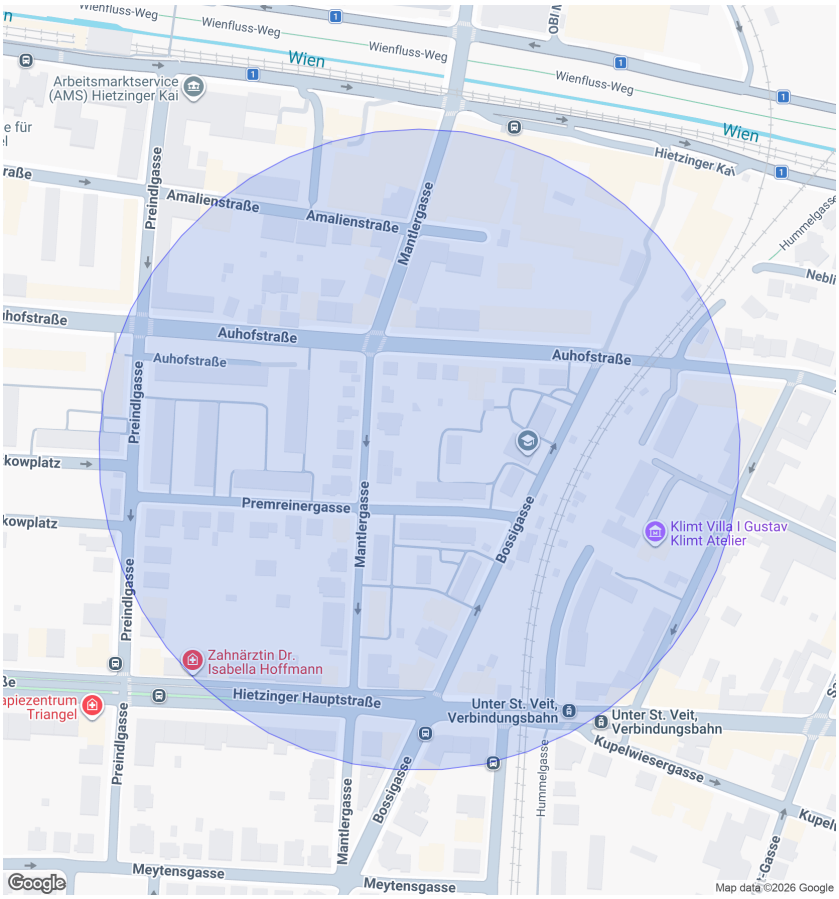
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Wohnung liegt in der Amalienstraße nahe der Mantlergasse in Wien-Hietzing. BILLA PLUS und die Apotheke an der Wien befinden sich im direkten Umfeld.

Die U4-Stationen Unter St. Veit und Ober St. Veit sowie die Buslinie 47A sorgen für eine gute öffentliche Anbindung. Karlsplatz, Wien Mitte und Schwedenplatz sind mit der U4 direkt erreichbar.

Die Volksschule GEPS 13 in der Auhofstraße und das Gymnasium Fichtnergasse ergänzen das Bildungsangebot. Der Hügelpark bietet Grünflächen, einen Spielplatz und einen städtischen Kindergarten. Zum Spazieren, Laufen und Radfahren lädt der nahe Wienfluss-Weg ein, zugänglich bei der St.-Veit-Gasse.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 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	500 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











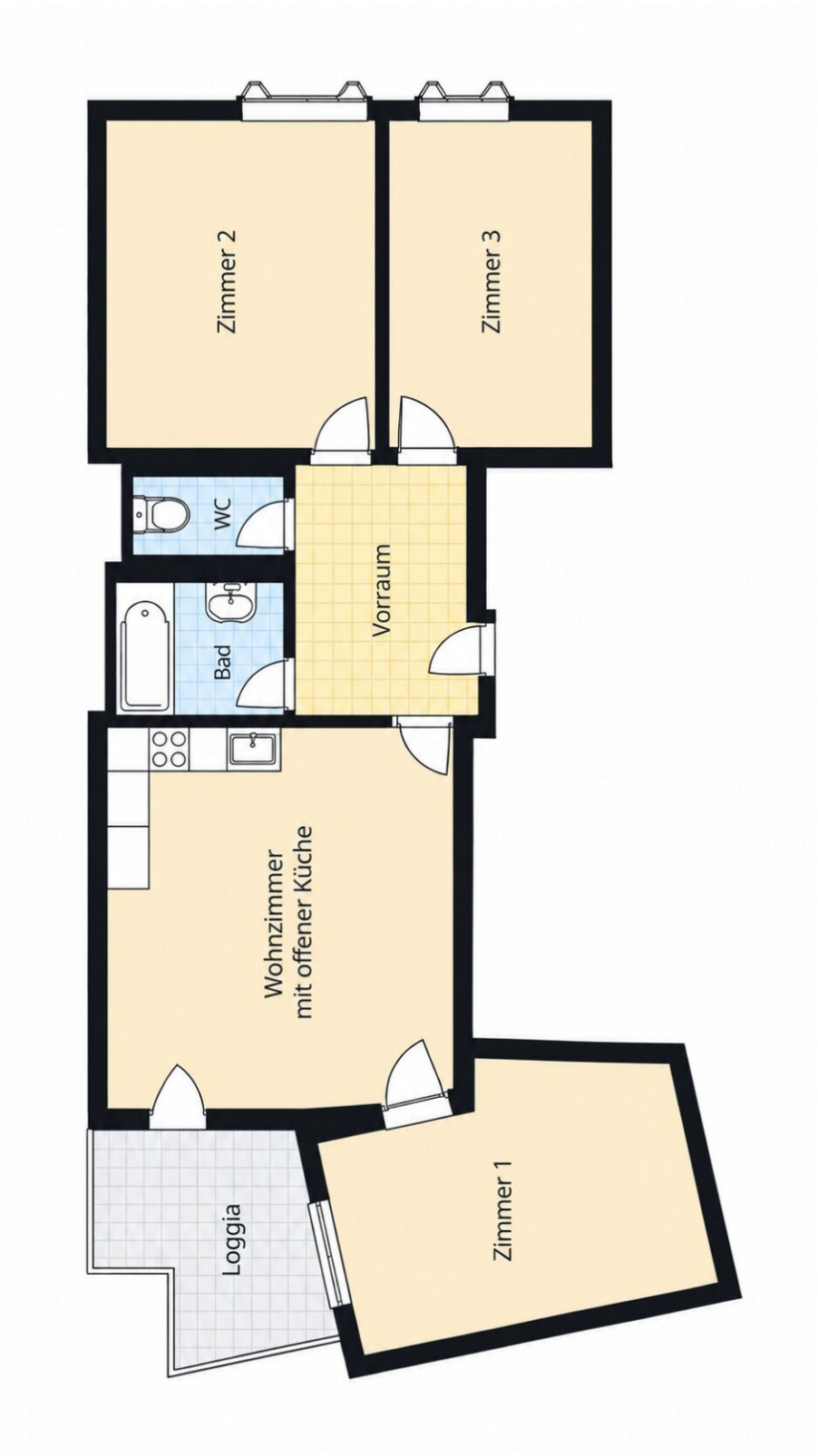
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

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 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.