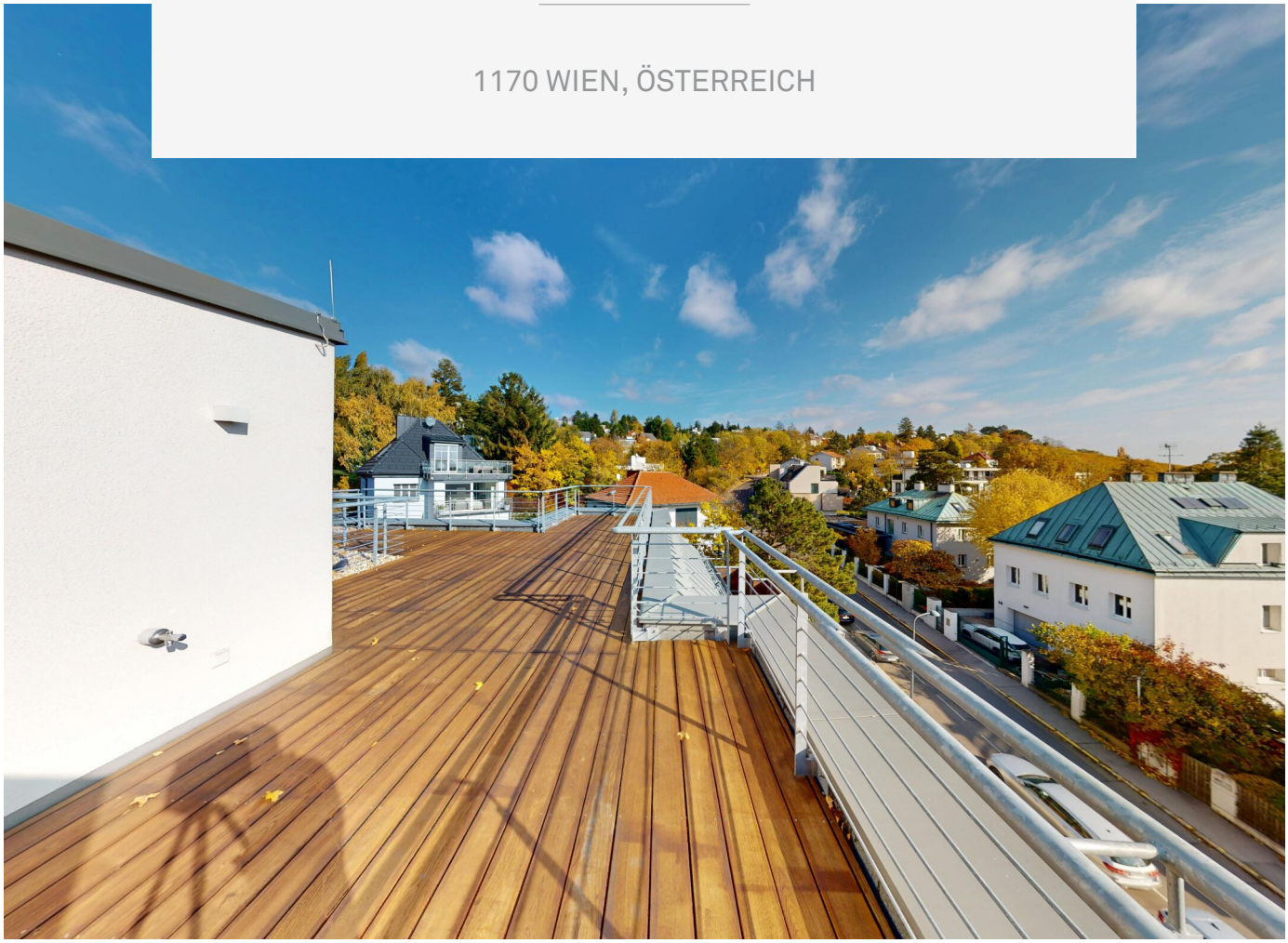
OBJEKT
71299

AKKADIA
IMMOBILIEN

EINZIGARTIGER WOHNTRAUM MIT DACHTERRASSE UND PANORAMABLICK

1170 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	113,25 m²
Keller	2,59 m²
Zimmer	4
Bäder	1
WC	2
Balkone	2 / 20,84 m²
Terrassen	4 / 78,09 m²
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Stellplatzart:	Tiefgarage

KOSTEN

Kaufpreis	961.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	300,24 €	30,02 €
Heizkosten	112,21 €	22,44 €
Reparaturrücklage	44,48 €	
Warmwasser	19,61 €	1,96 €

Provision	34.596,00 € inkl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	12.11.2030
Heizwärmebedarf	B 42,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,77

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

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort, lichtdurchflutete Räumlichkeiten und ein beeindruckendes Angebot an privaten Außenflächen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 113,25 m² verteilen sich vier großzügig geschnittene Zimmer, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre überzeugen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene, freundliche Wohngefühl.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende Dachterrasse mit 55,47 m², die einen herrlichen Ausblick bietet und zum Entspannen sowie zu geselligen Stunden im Freien einlädt. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über weitere Terrassen und Balkone, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten.

Die hochwertige Ausstattung umfasst elegante Parkettböden, Fußbodenheizung sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung befindet sich in einem Erstbezugszustand und ist bequem mittels Personenaufzug erreichbar.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional um EUR 40.000,– zusätzlich erworben werden.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Freiflächen, die hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl. Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit viel Privatsphäre und exklusivem Freiraum verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Hernals wird von seinen Bewohnern u.a. wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsbieten geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist seine starke demographische Durchmischung – diese findet sich auch in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile wider. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen und Cottage-Vierteln. Interessant gelegen ist die Spielstätte des Wiener Sportclubs – ein legendärer aber aktuell nur bedingt erfolgreicher Fußballclub. In direkter Nachbarschaft zum kleinen Stadion befindet sich (an der Seite der „Friedhofstribüne“) der wunderschöne Friedhof Wien Hernals.

Aktuelle Nachrichten zum 17. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1170

HERNALS

1170
Postleitzahl

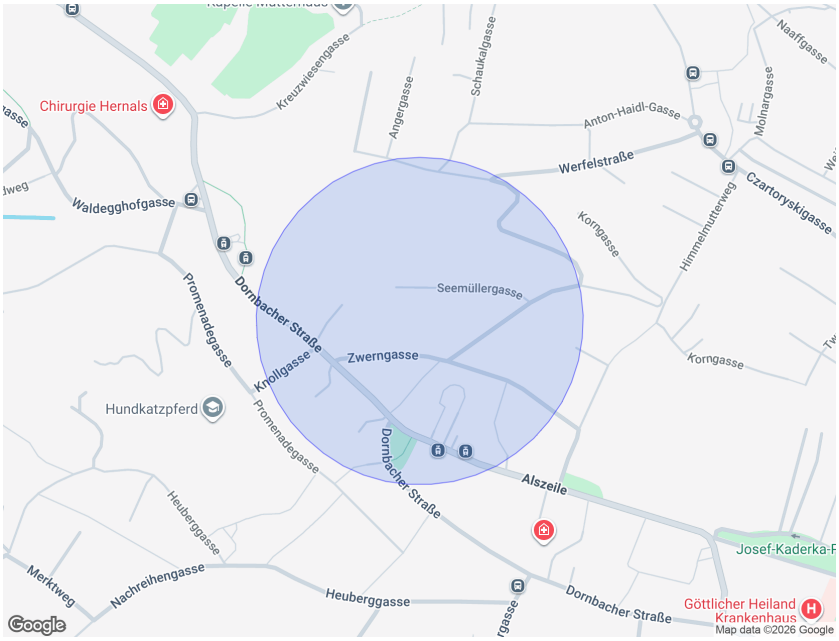
17
Bezirk

rund 57.546
Einwohner



MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich in einer attraktiven und grünen Wohngegend im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter städtischer Infrastruktur.
Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer ruhigen Nachbarschaft. Zahlreiche Naherholungsgebiete, darunter der nahegelegene Schwarzenbergpark und die Ausläufer des Wienerwalds, bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.
Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs gewährleistet. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Umgebung.
Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch nahegelegene Straßenbahn- und Buslinien gegeben. Dadurch sind auch andere Stadtteile und das Wiener Stadtzentrum gut erreichbar.
Diese Wohnlage vereint Ruhe, Naturverbundenheit und urbanen Komfort und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und anspruchsvolle Stadtbewohner.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

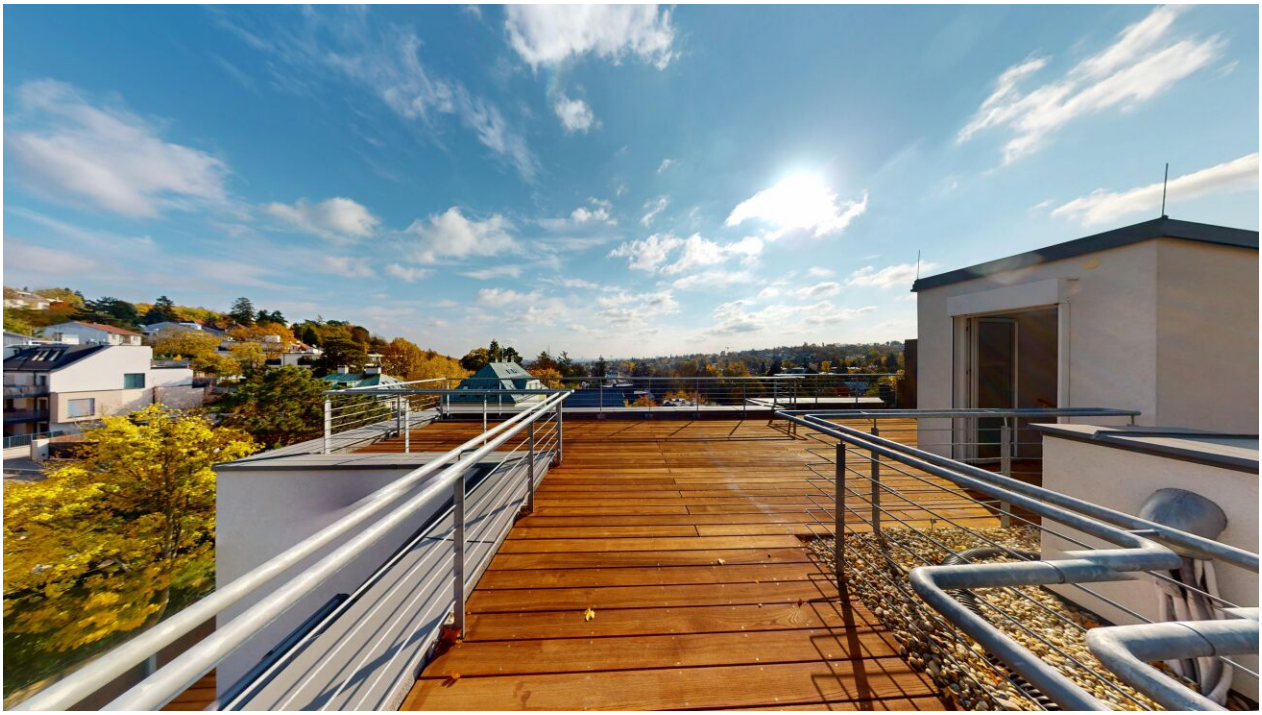
Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	500 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

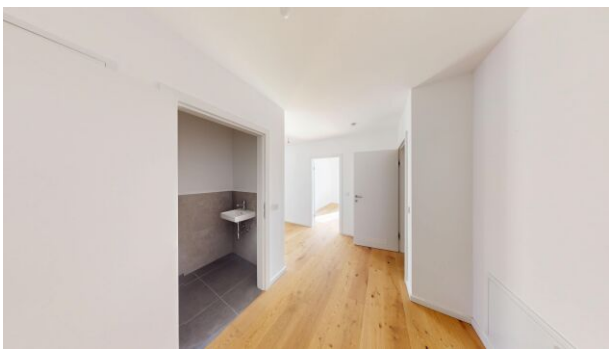
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN











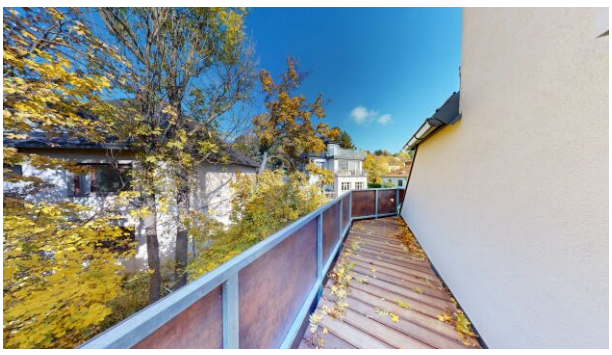
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

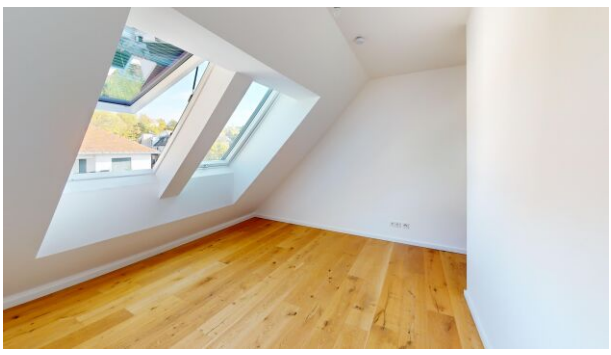
ANSICHTEN







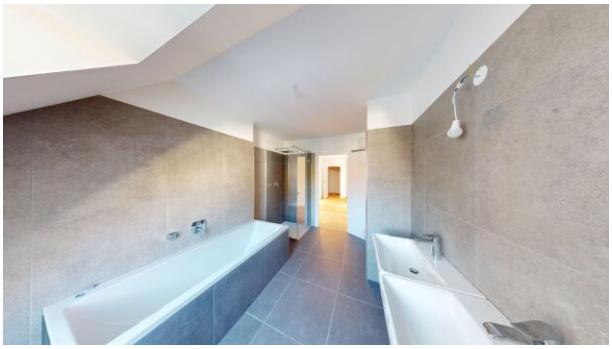


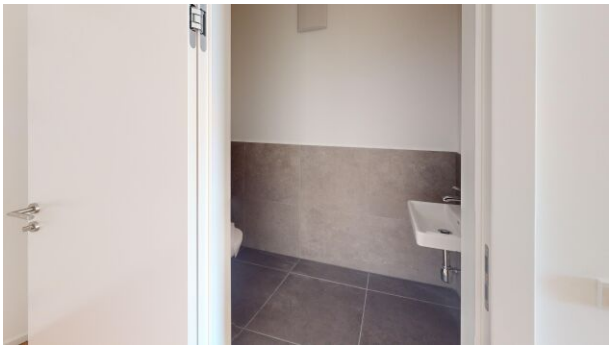


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN









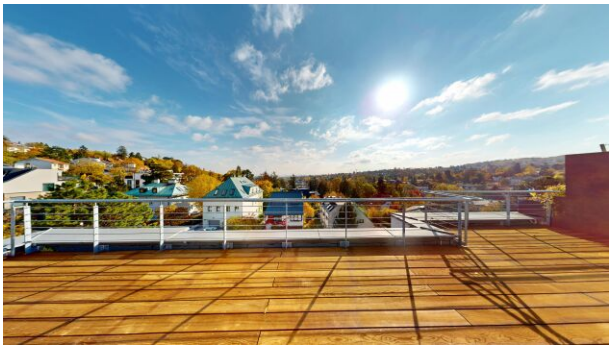


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN









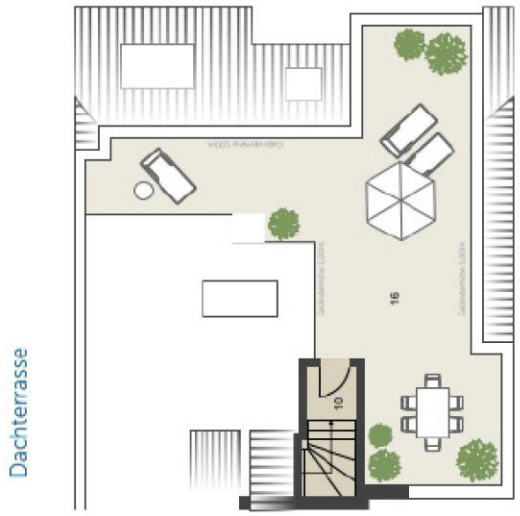


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN





TOP 11

Lage		**DG**
Zimmer		**4**
1. Gang	16,49 m²	
2. Stiegenhaus	2,83 m²	
3. Abstellraum	5,91 m²	
4. Zimmer	17,46 m²	
5. Wohnküche	27,33 m²	
6. Bad	13,34 m²	
7. WC	2,33 m²	
8. Zimmer	15,85 m²	
9. Zimmer	10,08 m²	
10. Vorraum	1,62 m²	
Wohnnutzfläche	**113,25 m²**	
11. Terrasse	10,72 m²	
12. Terrasse	8,38 m²	
13. Balkon	12,11 m²	
14. Terrasse	3,52 m²	
15. Balkon	8,73 m²	
16. Dachterrasse	55,47 m²	



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 Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27
constantin.mueller-tyl@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.