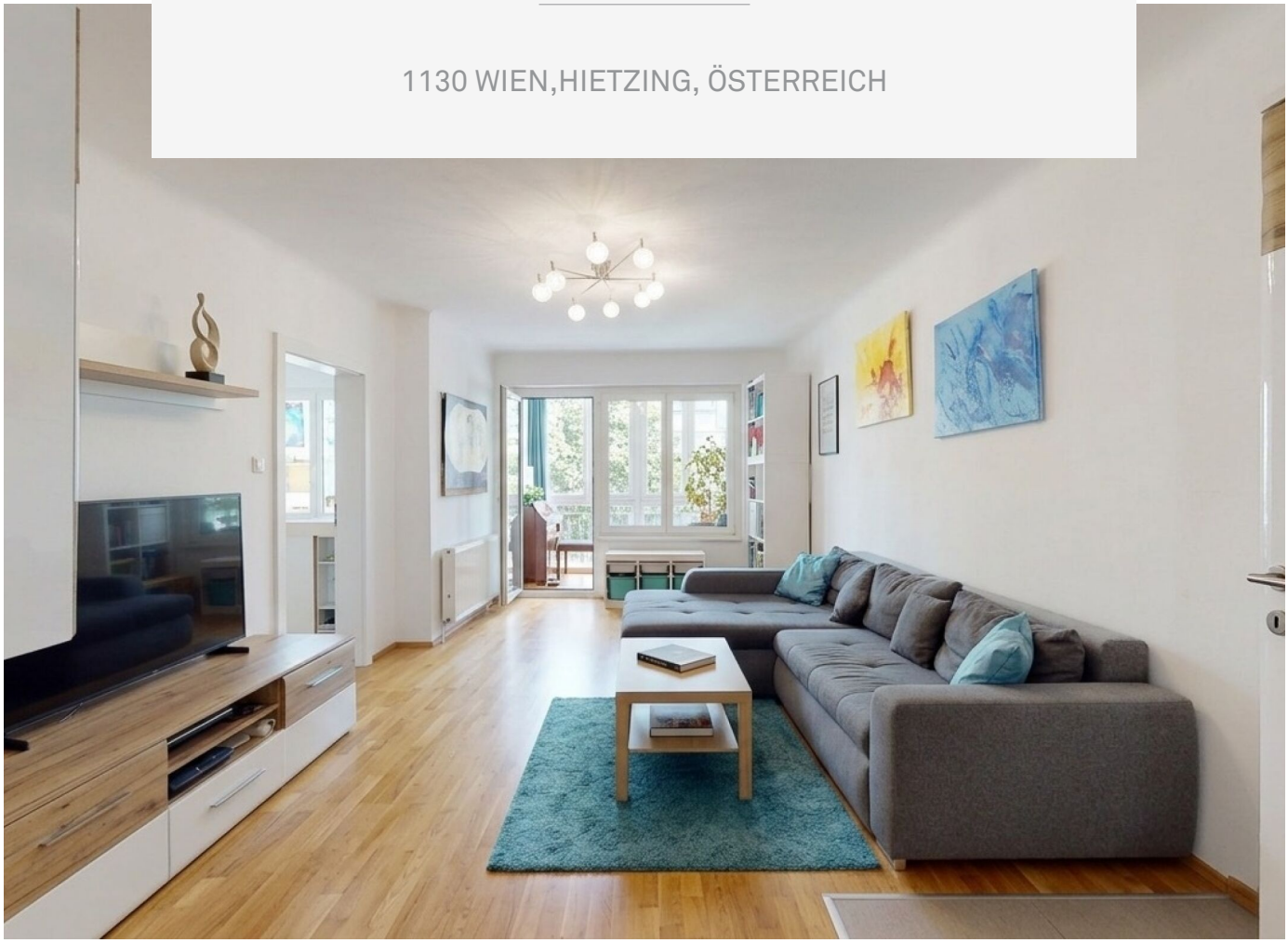
OBJEKT
33997

AKKADIA
IMMOBILIEN

HELLE FAMILIENWOHNUNG MIT 2 LOGGIEN UND GEMEINSCHAFTSGARTEN

1130 WIEN,HIETZING, 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

Nutzfläche	96,12 m²
Keller	12 m²
Zimmer	3,5
Raumhöhe	2,6 m
Bäder	1
WC	2
Abstellräume	1
Gärten	1
Loggien	2 / 9,33 m²
Möblierung	teilmöbliert
Beziehbar	nach Vereinbarung
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Ausblick:	Grünblick
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	Abstellraum

KOSTEN

Kaufpreis	530.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	314,87 €	31,49 €
Reparaturrücklage	154,22 €	
Sonstiges	0,65 €	

Energieausweis gültig bis	19.03.2023
Heizwärmebedarf	E 191 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	E 3,11
Reparaturrücklage	36.284,32 €

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 helle 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958 und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 96,12 m². Die großzügige Raumaufteilung und die vielseitige Nutzungsmöglichkeit zeichnen die Wohnung besonders aus.

Vom Vorraum gelangt man in die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 5,49 m² großen, westlich ausgerichteten Loggia. Von hier eröffnet sich ein schöner Grünblick in den hauseigenen Gemeinschaftsgarten. Die Küche ist voll ausgestattet und befindet sich in gepflegtem Zustand. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kabinett, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen voll verglasten Wintergarten, der derzeit als heller Arbeitsbereich genutzt wird.

Die Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier ursprünglich separater Einheiten. Beide Wohnungseingänge sind weiterhin vorhanden, sodass mit überschaubaren baulichen Maßnahmen wieder zwei eigenständige Wohnungen geschaffen werden können.

Die gepflegten Allgemeinflächen sowie der schöne Gemeinschaftsgarten ergänzen das Angebot. Möbel können nach Absprache übernommen werden. Ein Parkplatz im Gebäude kann zur Miete übernommen werden.



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

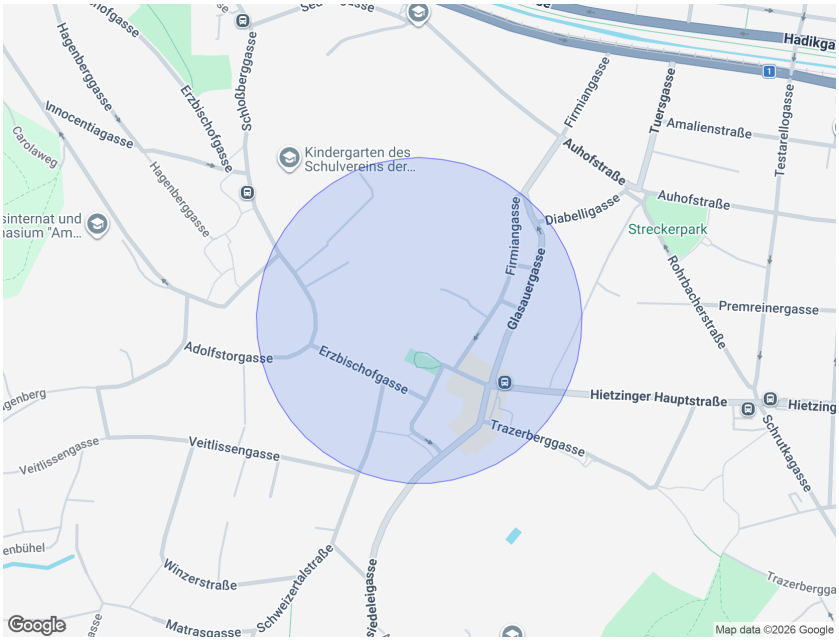


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Im Herzen von Ober St. Veit, direkt beim Wolfrathplatz, dort wo die Stadt zum Dorf wird und das Dorf zur Stadt, befindet sich die Wohnung in einer besonders angenehmen Wohnlage des 13. Bezirks.
Die Umgebung zeichnet sich durch ihren ruhigen, beinahe dörflichen Charakter und gleichzeitig durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Rund um den Wolfrathplatz und entlang der Hietzinger Hauptstraße befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen unterstreichen den hohen Freizeitwert der Lage.
Direkt am Wolfrathplatz verkehren die Buslinien 53A, 54A und 54B. Diese sorgen unter anderem für eine gute Anbindung an die U4-Station Ober St. Veit sowie an den Bahnhof Hütteldorf. Von der U4 aus besteht eine direkte Verbindung über Hietzing und Schönbrunn bis in die Wiener Innenstadt.
Auch mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung. Damit verbindet die Lage die Ruhe und den grünen Charakter von Ober St. Veit mit einer guten Nahversorgung und einer komfortablen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

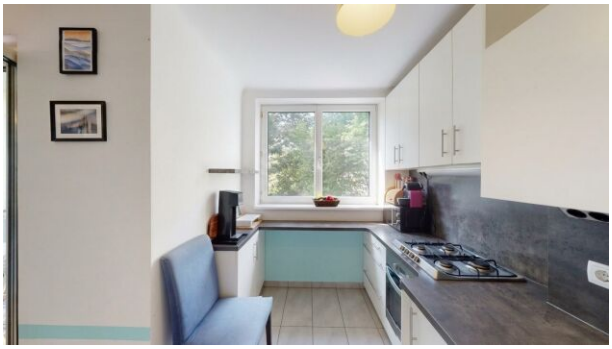
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

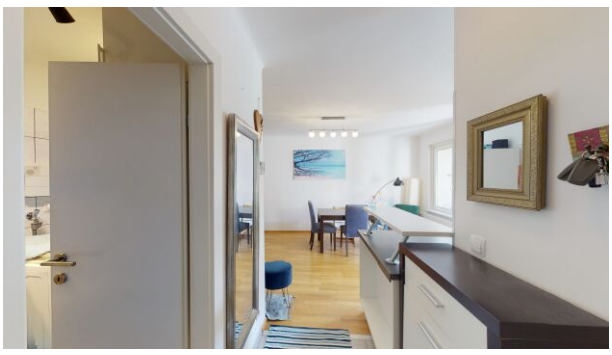
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

AKKADIA
IMMOBILIEN

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

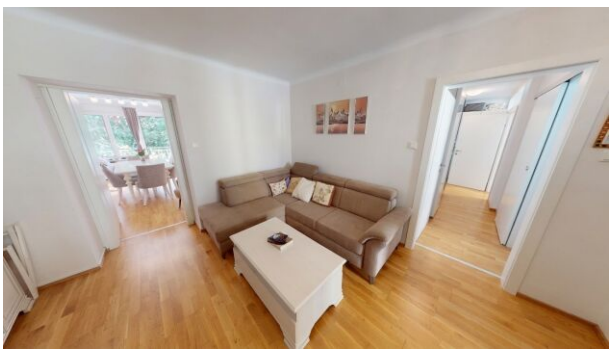
ANSICHTEN







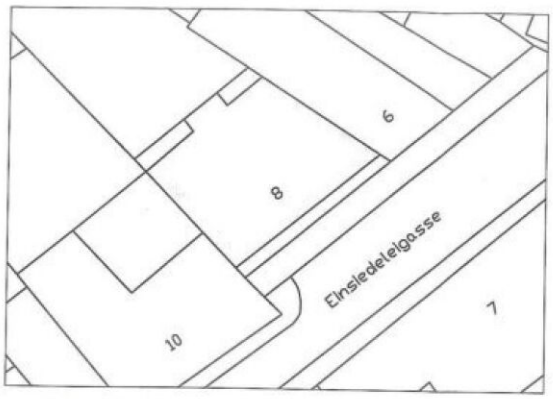




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



LAGEPLAN

AUFBAUTEN

Zwischenwand-Gipskarton

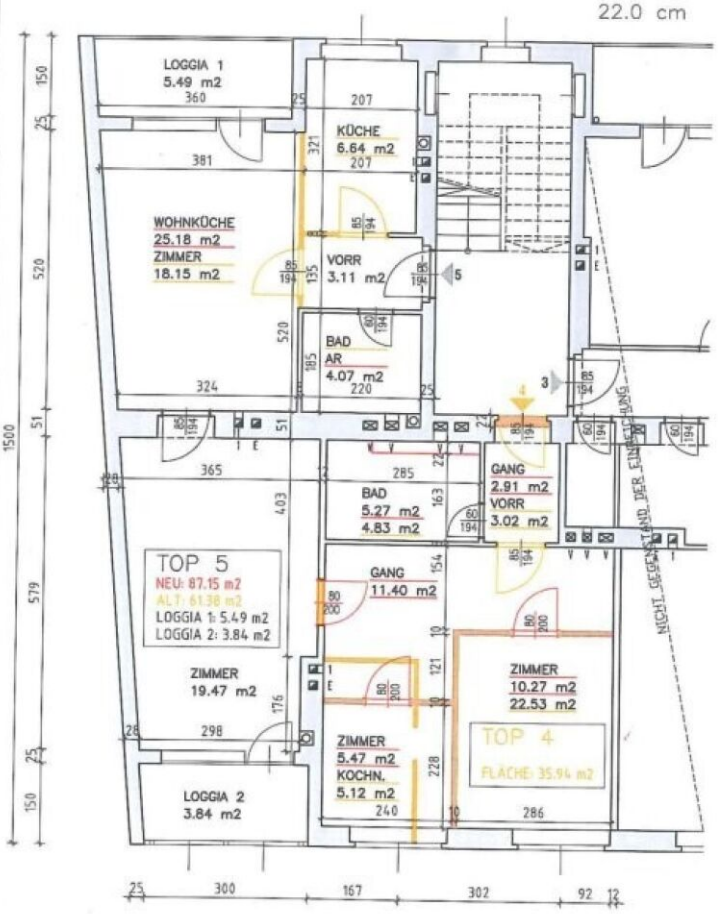
1.25 cm	Verkleidung	GKB 12,5 mm
7.50 cm	Metallständerkonstruktion dazw. Dämmung	WDF
1.25 cm	Verkleidung	GKB 12,5 mm

10.0 cm

Wohnungstrennwand-GK

1.5 cm	Verkleidung	1 GKF 15 mm
1.5 cm	Verkleidung	1 GKF 15 mm
7.5 cm	Metallständerkonstruktion dazw.	WD MW–W
0.5 cm	Luftschicht	
1.5 cm	Verkleidung	1 GKF 15 mm
7.5 cm	Metallständerkonstruktion dazw.	WD MW–W
1.5 cm	Verkleidung	1 GKF 15 mm
1.5 cm	Verkleidung	1 GKF 15 mm

22.0 cm



GRUNDRISS

LEGENDE:

BESTAND
ABBRUCH
GIPS

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.