

OBJEKT
44570

AKKADIA

IMMOBILIEN

EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT IN DÖBLING - ERSTBEZUG

1190 WIEN, DÖBLING, 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



ECKDATEN

 Wohnfläche	144,63 m ²
 Nutzfläche	161,54 m ²
 Zimmer	4
 Bäder	2
 WC	2
 Abstellräume	1
 Terrassen	16,91 m ²
 Beziehbar	Herbst 23
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	1. DG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
 Ausblick:	Fernblick, Grünblick
 Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
 Stellplatzart:	Tiefgarage

KOSTEN

Kaufpreis 1.449.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 11.08.2025
Heizwärmebedarf **B** 42,95 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,78

DETAILBESCHREIBUNG

Das Wohnprojekt mit 12 Wohneinheiten ist als modernes Wohnhaus mit exklusiven Wohnungen designt. Flächenmäßig werden die Wohnungen in einer Range von 61 bis 166 m² angeboten und alle Einheiten verfügen über Freiflächen wie Balkone/Terrassen oder Gartenflächen.

Großer Wert wird auf die hochwertige Ausstattung aller Wohnungen gelegt. Das Haus liegt an einem Sonnenhang, von dem aus sich ein unvergleichlicher Fernblick über die Weinberge bis hin zur Stadt eröffnet.

Das repräsentative Bauwerk ist in einem modernen, edlen Stil designt. Bereits im Eingangsbereich wird viel Wert auf eine ästhetische Gestaltung gelegt. Das architektonisch sorgfältig durchdachte Wohnhaus verfügt über großzügige Verglasungen und lichtdurchflutete Räume. Auf eine nachhaltige Bauweise mit hochwertigen Materialien wurde viel Wert gelegt.

Das Gebäude wird mit einem Gasbrennwertkessel in Kombination mit einer Solaranlage ausgestattet und alle Wohnungen verfügen über eine energiesparende Fußbodenheizung. Die bodengleiche Dusche bietet höchsten Komfort. Ein stimmiges Lichtkonzept schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Wohngebäude verfügt über eine hauseigene Tiefgarage, einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und einen Aufzug.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1190>

DÖBLING

1190

Postleitzahl

19

Bezirk

rund 72.650

Einwohner



MIKROLAGE

Der Bezirk Döbling am Rande des Wienerwaldes gilt als einer der edelsten Adressen in Wien. Mit fast 50% Grünflächen bietet der

Nobelbezirk genügend Freiflächen und ländliches Flair mitten in der Donaumetropole.

Charakteristisch für Döbling sind nicht nur die weit reichenden Waldgebiete, sondern auch die großflächigen Weingebiete, welche dem

Bezirk einen eigenen Charme verleihen. Auch zahlreiche bekannte Wiener Hausberge wie der Kahlenberg, der Leopoldsberg oder der Hermannskogel prägen die wunderschöne Landschaft dieses Bezirks.

Grünruhelage (Sackgasse), gute Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung, 35A und 41A in wenigen Gehminuten erreichbar, barrierefreie Zugänge

Die Infrastruktur bietet Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, sowie mehrere bekannte Lokale in der Umgebung.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

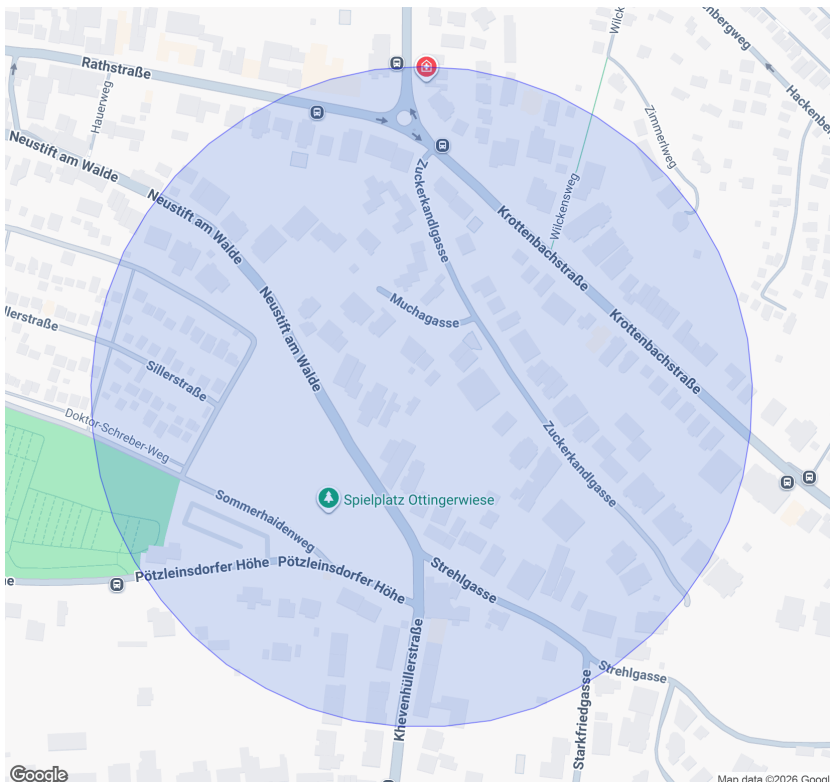
Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	500 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	3.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

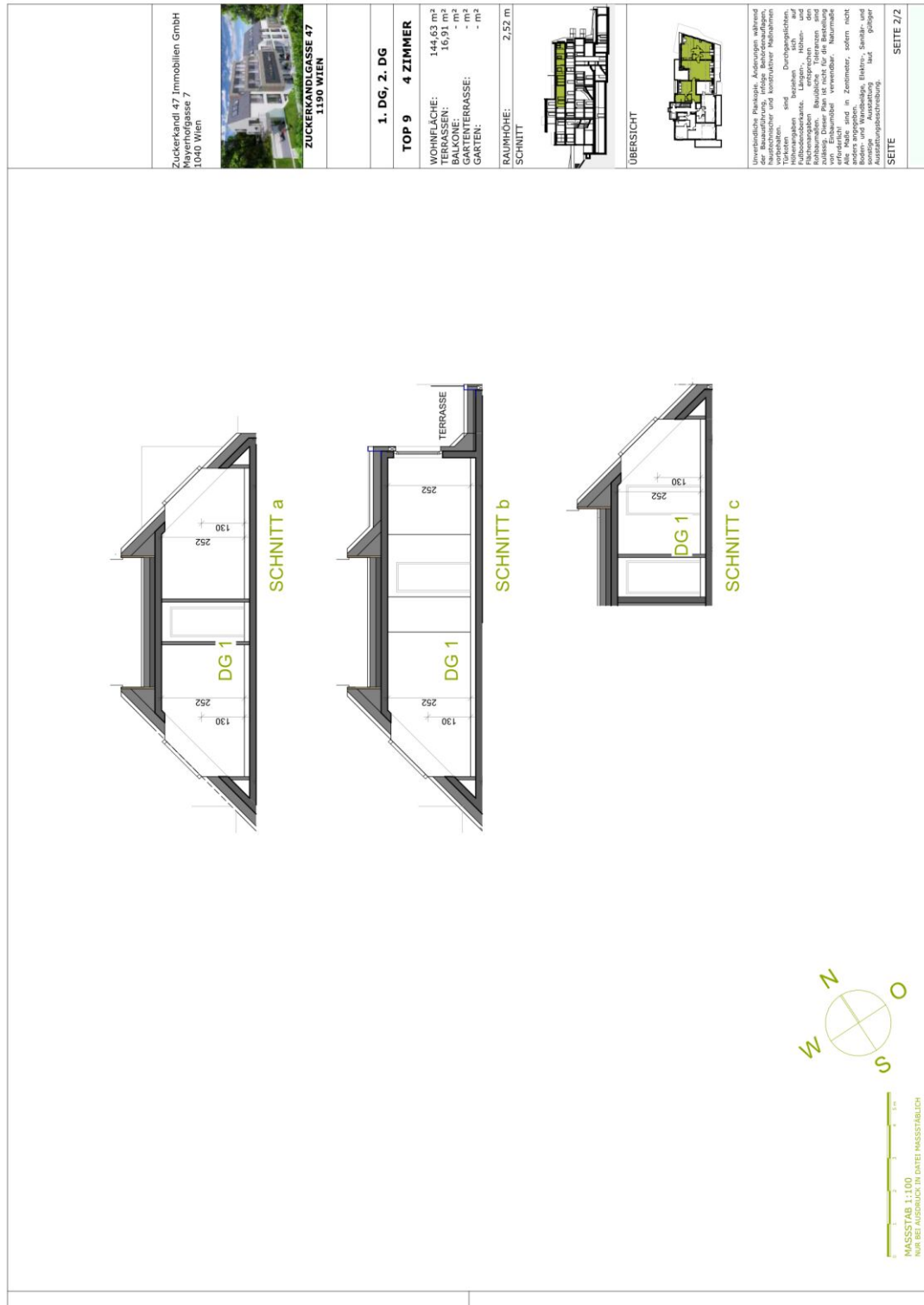
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



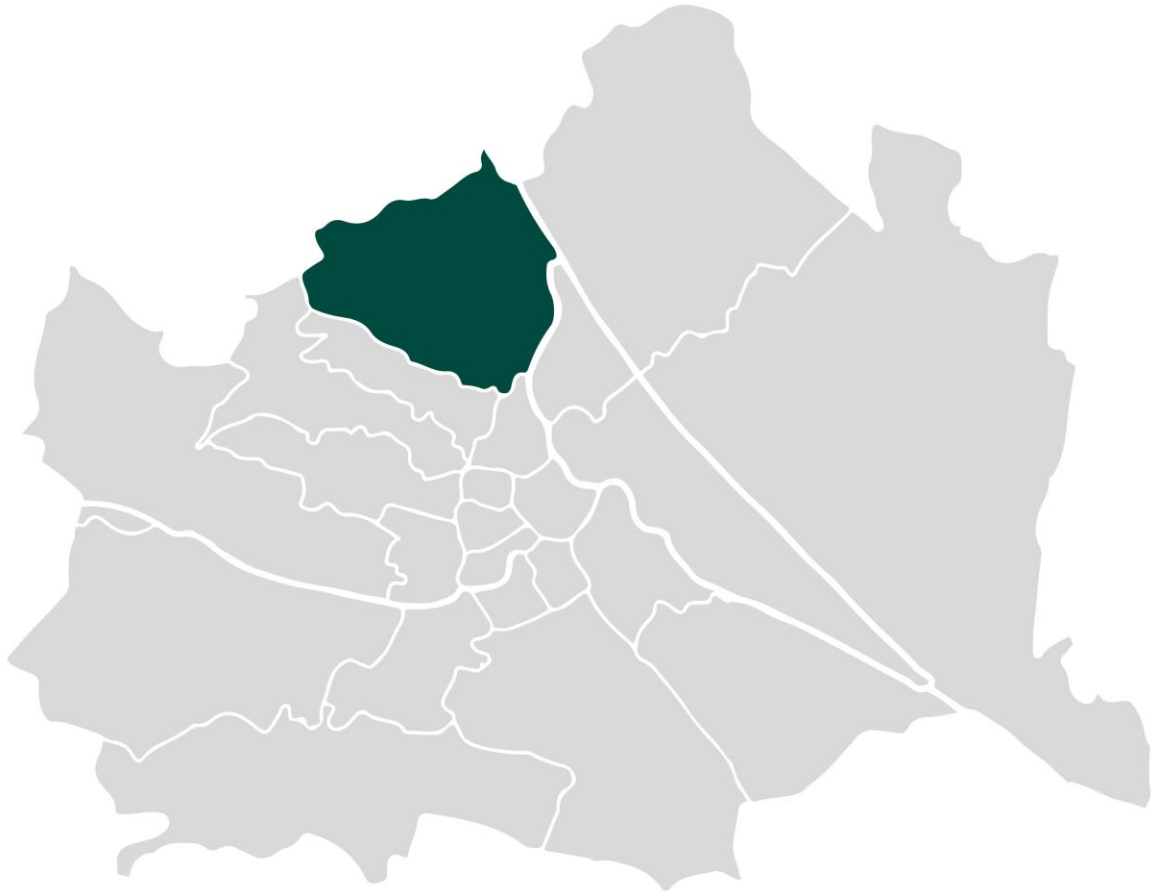
ANSICHTEN



PLAN



PLAN





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.