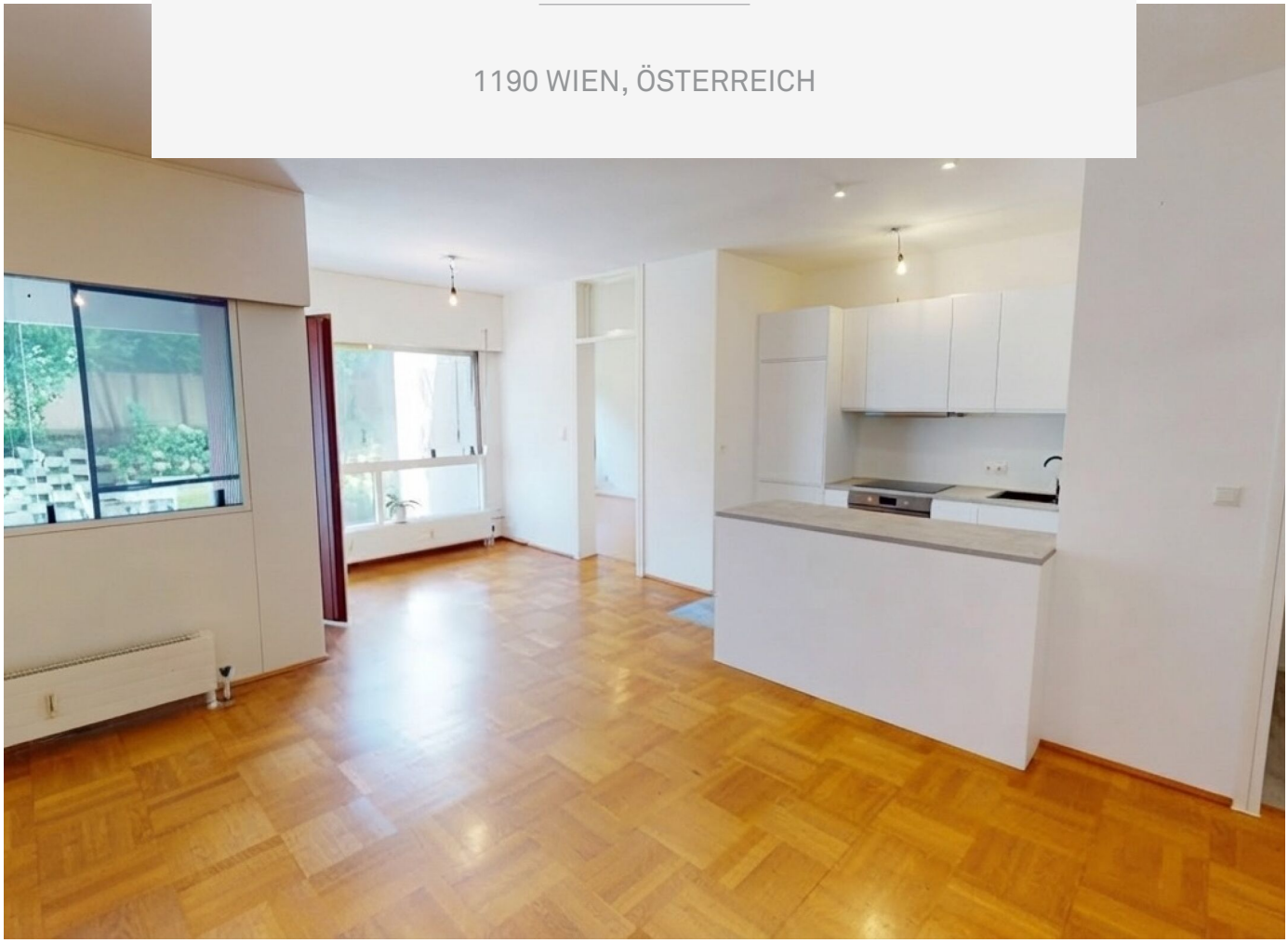
OBJEKT
**45254**

AKKADIA
IMMOBILIEN

# GARTENWOHNUNG MIT POOL- UND WELLNESSBEREICH

1190 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 | 61 m² |
| Keller | 3,9 m² |
| Zimmer | 2 |
| Raumhöhe | 2,8 m |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Abstellräume | 1 |
| Gärten | 1 / 57,7 m² |
| Möblierung | teilmöbliert |
| Beziehbar | ab sofort |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Stockwerk | EG |
| Zustand | vollsaniert |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Fernwärme |
| Heizungsart: | Fernwärme |
| Ausblick: | Grünblick |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Badewanne, Dusche |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Garage |
| Extras: | Sauna, Sporteinrichtungen, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, Gartennutzung, Wellnessbereich, Kinderspielplatz, Fitnessraum |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 420.000,00 € |

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 219,51 € | 21,95 € |
| Heizkosten | 82,56 € | 16,51 € |
| Reparaturrücklage | 98,78 € | |
| Warmwasser | 47,13 € | 4,71 € |
| Liftkosten | 5,22 € | 0,52 € |

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 19.12.2032 |
| Heizwärmebedarf | D 100,8 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | D 1,97 |

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

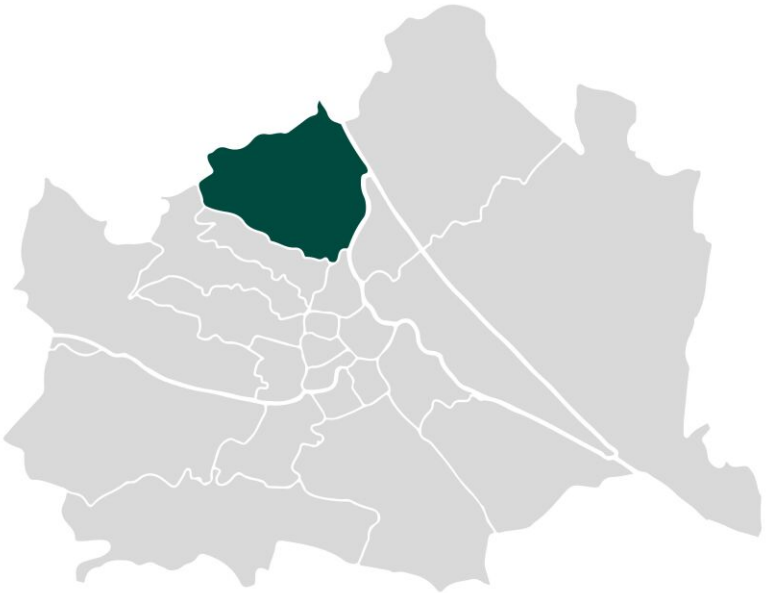
Eingebettet zwischen den Weinbergen des Nussbergs und den grünen Hängen Döblings befindet sich diese im Sommer 2023 teilweise modernisierte Gartenwohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.
Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit offenem Grundriss. Eine neue und voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch vom Schlafzimmer eröffnet sich ein schöner Blick in den privaten Garten und die umliegenden Grünflächen.
Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt. Ein Vorraum, ein begehbarer Schrankraum sowie ein Abstellraum schaffen zusätzlichen Stauraum und hohen Wohnkomfort.
Ein besonderes Highlight bildet der rund 58 m² große Garten- und Terrassenbereich. Ob Frühstück im Freien, entspannte Sommerabende oder erholsame Stunden im Grünen – dieser private Außenbereich erweitert den Lebensraum und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.
Den Bewohnern der Anlage stehen zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Außenpool mit gepflegter Gartenanlage, Tischtennistisch und Kinderspielplatz lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein. Ganzjährig nutzbar sind zudem ein über 20 Meter langer Innenpool, eine Sauna, ein Solarium sowie ein Gymnastikraum.
Bei Bedarf kann ein Garagenstellplatz um EUR 30.000,– erworben werden.



## 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

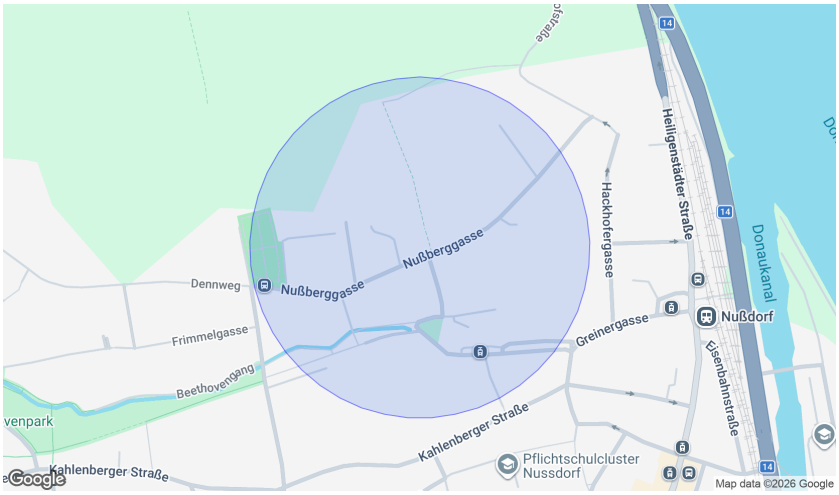
1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
Einwohner

## MIKROLAGE

Die Nußberggasse zählt zu den begehrten Wohnadressen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und den historischen Weingärten des Nussbergs. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustüre und führen durch die Weinlandschaft bis zum Kahlenberg und Leopoldsberg.
In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere traditionelle Heurigenbetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die nahegelegene Heiligenstädter Straße und der Nußdorfer Platz bieten Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe.
Die öffentliche Anbindung erfolgt über die Straßenbahnlinie D mit Endstelle in Nußdorf, die direkt in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof führt, sowie über den nahegelegenen Bahnhof Wien Nußdorf mit der Schnellbahnlinie S40 (Franz-Josefs-Bahn). Ergänzend halten im Bereich Nußdorf die Buslinien 10A und 34A sowie die Regionalbuslinie 400. Der Verkehrsknoten Heiligenstadt mit U-Bahn-Linie U4, Schnell- und Regionalbahn ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar.
Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur macht diese Lage zu einer gefragten Wohngegend Wiens.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 1.000 m |
| Klinik | 1.500 m |
| Krankenhaus | 2.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

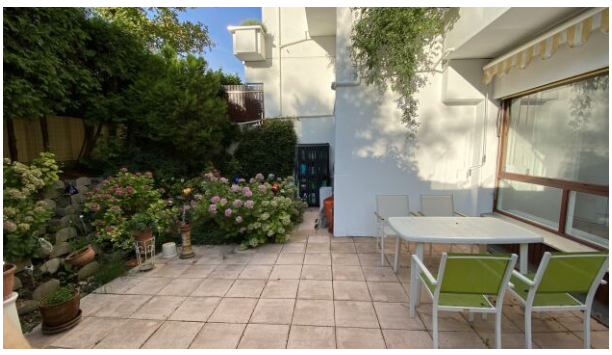
## ANSICHTEN







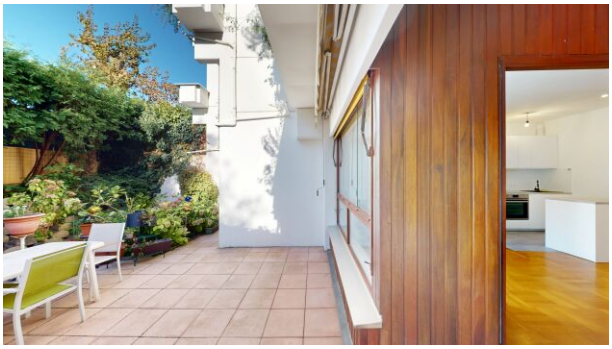




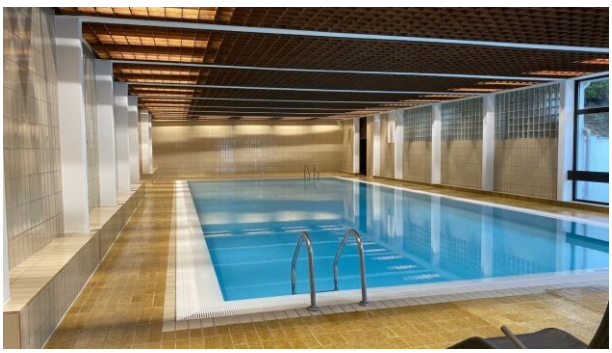
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN







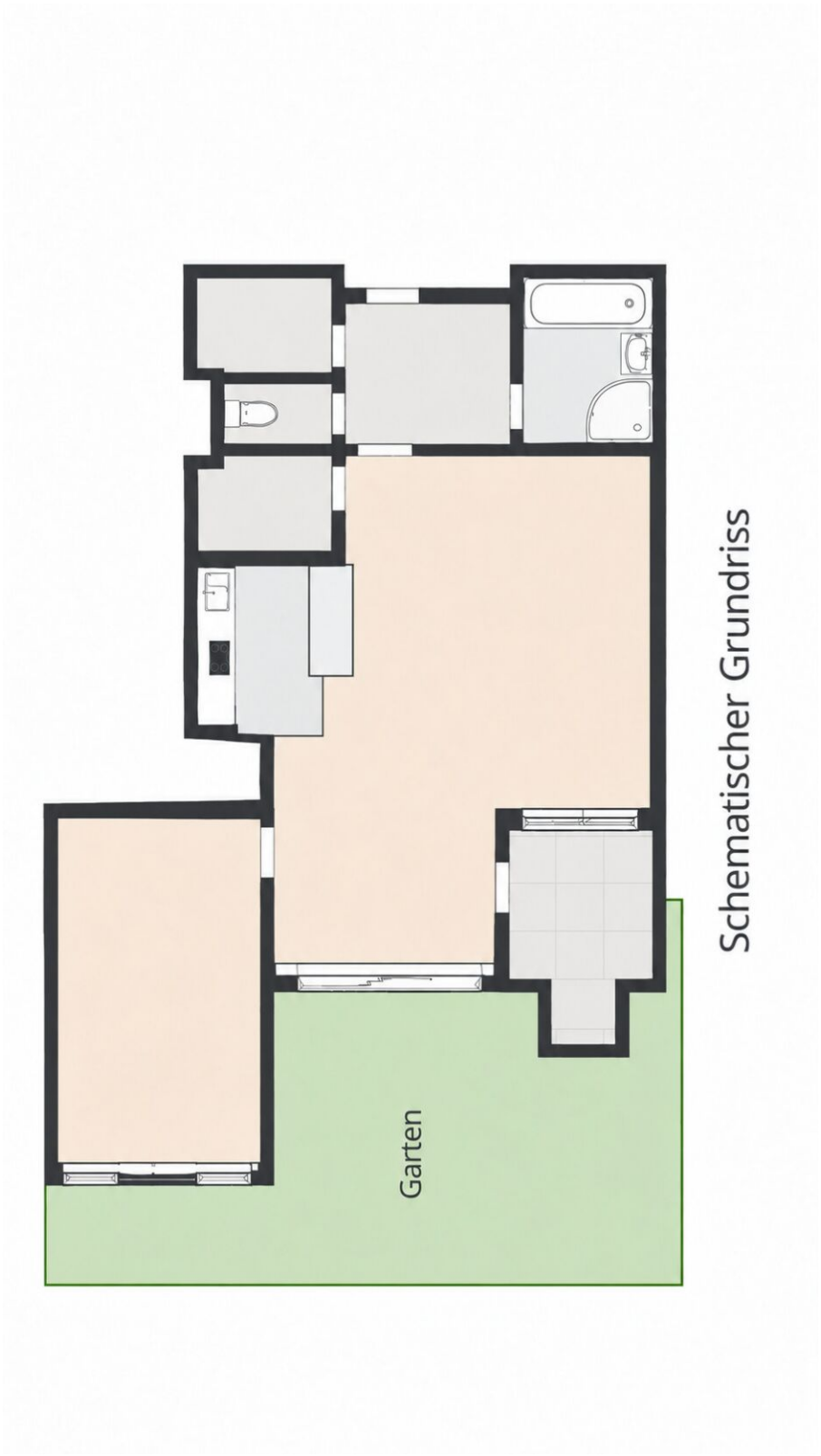




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

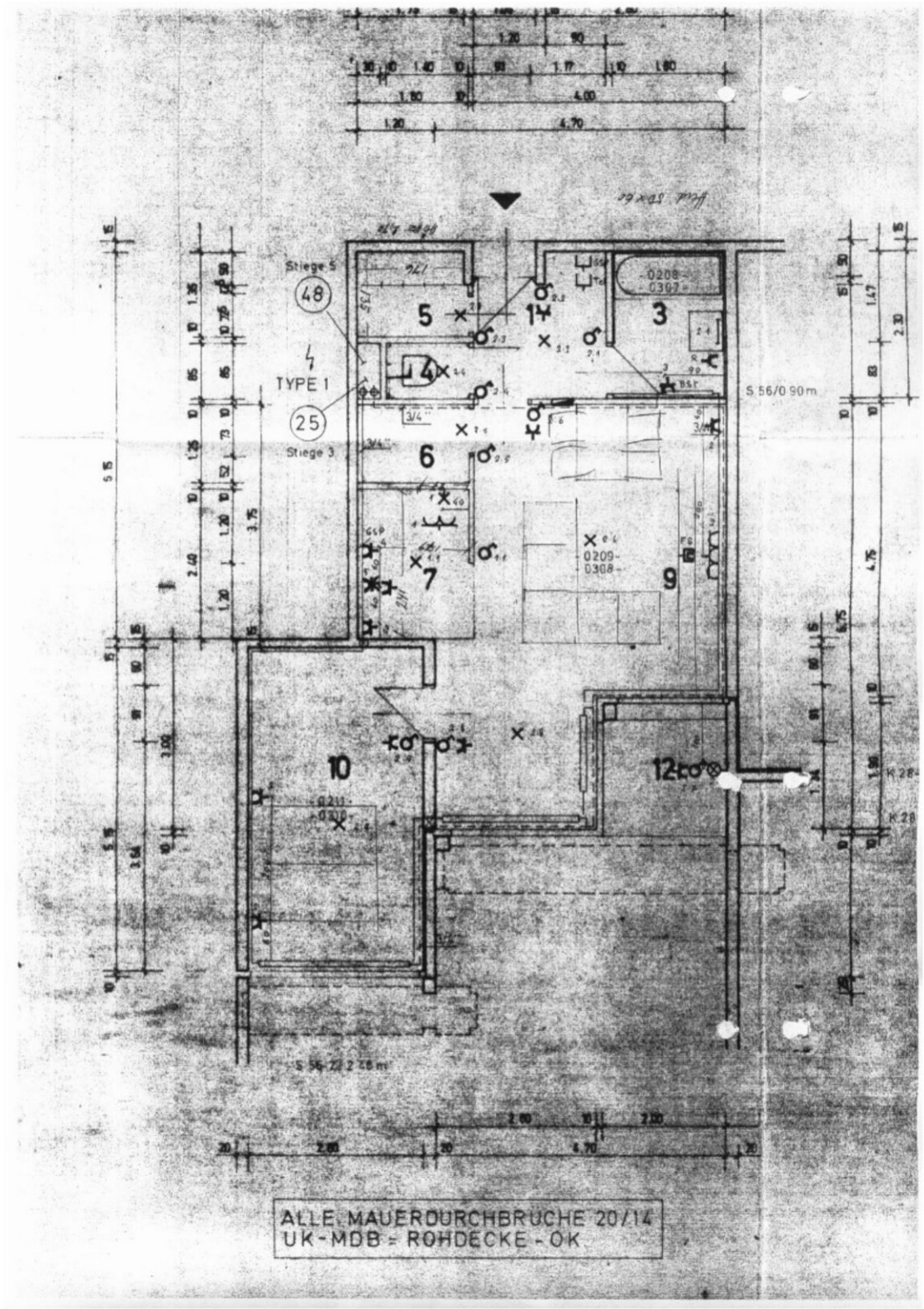
AKKADIA
IMMOBILIEN

## 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

## 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.