

OBJEKT
56008

AKKADIA

IMMOBILIEN

HERRLICHE DACHWOHNUNG NÄHE GERSTHOFER STRASSE

1180 WIEN, ÖSTERREICH
HAWELGASSE 17 / 1.08



ECKDATEN

 Wohnfläche	83,6 m²
 Zimmer	3
 Bäder	2
 WC	1
 Abstellräume	1
 Garagen	1
 Balkone	2 / 13,18 m²
 Terrassen	1 / 16,53 m²
 Möblierung	nicht möbliert
 Beziehbar	sofort
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	1. DG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Luftwärmepumpe
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
 Belüftung:	Klimaanlage
 Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
 Fenster:	Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
 WCs:	Getrennte Toiletten
 Bad:	Badewanne, Dusche
 Küche:	Wohnküche / offene Küche
 Stellplatzart:	Tiefgarage
 Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

KOSTEN

Kaufpreis	729.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	193,50 €	19,35 €
Reparaturrücklage	101,70 €	

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf **B** 30,6 kWh/m²a

DETAILBESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt verbindet auf harmonische Weise die Vorzüge urbanen Wohnens mit der Ruhe und Idylle einer grünen Premiumlage.

In einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, nur wenige Schritte vom Pötzleinsdorfer Schlosspark entfernt, wurden 2024 insgesamt 18 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten in zwei modernen Wohnhäusern fertiggestellt. Das Projekt steht für exzellente Wohnqualität, zeitlose Architektur und nachhaltige Bauweise.

Die beiden Gebäude sind durch ein gemeinsames Untergeschoß verbunden, das großzügige Einlagerungsräume, eine Tiefgarage mit 15 PKW-Stellplätzen sowie Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bietet. Ein Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang direkt zu den Wohnebenen und sorgt so für höchsten Komfort.

Ein durchdachtes Energiekonzept mit einer nachhaltigen Erdwärme-Sole-Pumpe gewährleistet über Fußbodenheizung und -kühlung ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über. Zusätzlich sorgen moderne Klimaanlage für individuellen Wohnkomfort.

Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden.

Die einladende Wohnung befindet sich auf der unteren DG Ebene und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m².

Vom Vorzimmer aus betreten Sie Ihr neues Zuhause, das mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Ihnen stehen ein großzügiger Wohn-Küchenbereich, zwei Schlafzimmer mit angeschlossenen Badezimmern, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen,, welche von jedem Zimmer aus zugänglich sind. Von hier haben Sie einen traumhaften Grünblick – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

DIE LAGE

Der im Nordwesten Wiens, am Rande des Wienerwaldes gelegene achtzehnte Bezirk, gilt heute auf Grund zahlreicher Villen neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Trotzdem weist Währing auch so genannte Gründerzeitquartiere auf – vor allem in Gürtelnähe. Große Parkanlagen wie z.B. der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Türkenschanzpark und der Währinger Park (ehemals Währinger Allgemeiner Friedhof) laden zum Energietanken abseits des städtischen Trubels ein. Apropos Erholung: Der Bezirk beherbergt auch zwei wichtige, spezialisierte Krankenhäuser. Das Orthopädische Krankenhaus Gersthof sowie die Semmelweis-Frauenklinik. Erfrischung findet man im legendären Währinger Bad (Brausebad/Sauna) sowie im schicken Schafbergbad – Wienblick inklusive.

Aktuelle Nachrichten zum 18. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1180>

WÄHRING

1180

Postleitzahl

18

Bezirk

rund 51.647

Einwohner



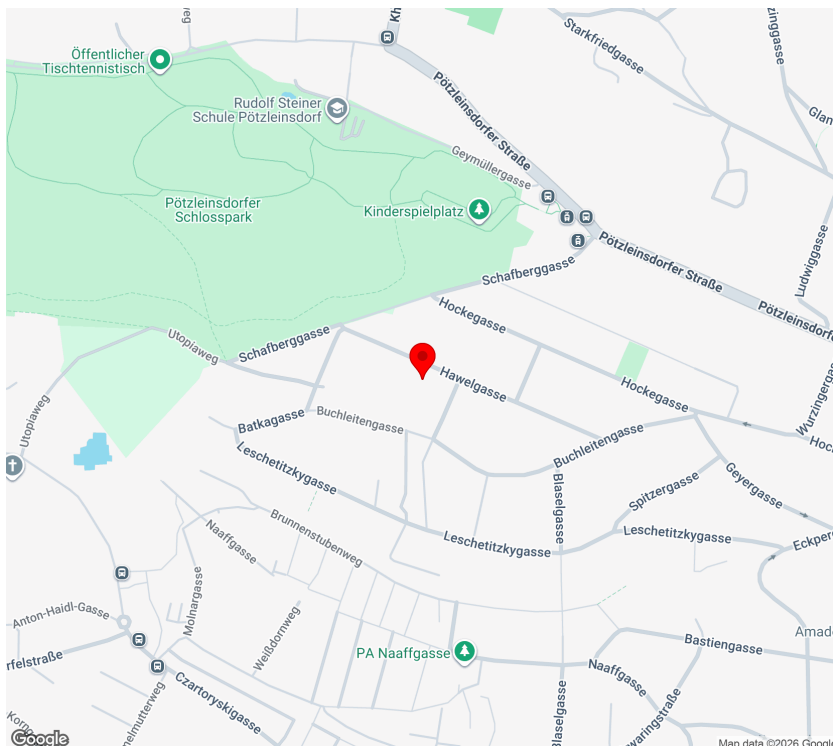
MIKROLAGE

In einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, nur wenige Schritte vom idyllischen Pötzleinsdorfer Schlosspark entfernt, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft in absoluter Toplage.

Die zukünftigen Bewohner genießen ein ruhiges, naturnahes Umfeld und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr – die Wiener Innenstadt ist in nur 30 Minuten bequem erreichbar.

Der hohe Wohnkomfort wird durch ein vielfältiges kulinarisches Angebot in den umliegenden Restaurants, eine erstklassige Nahversorgung mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Pötzleinsdorfer Schlosspark perfekt ergänzt.

Familien profitieren zudem von einer ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur: In der Umgebung befinden sich sowohl öffentliche als auch private Kindergärten und Volksschulen sowie die renommierte Amadeus International School Vienna.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	650 m
Klinik	1.025 m
Krankenhaus	1.200 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	275 m
Universität	1.800 m
Höhere Schule	1.925 m

Nahversorgung

Supermarkt	825 m
Bäckerei	475 m
Einkaufszentrum	2.125 m

Sonstige

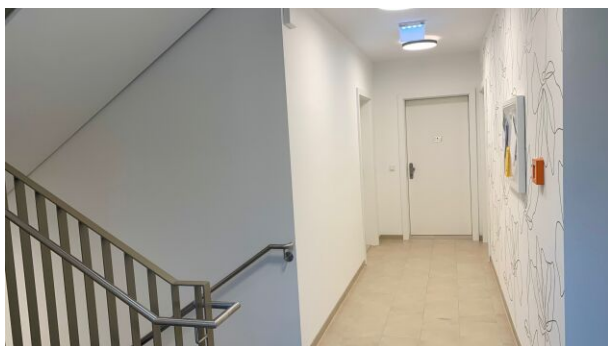
Geldautomat	825 m
Bank	1.175 m
Post	1.300 m
Polizei	1.575 m

Verkehr

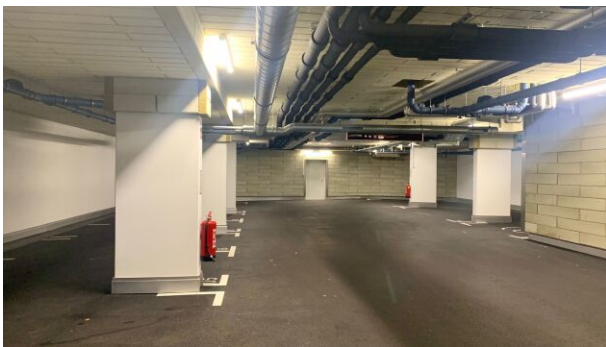
Bus	350 m
U-Bahn	1.875 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	1.825 m
Autobahnanschluss	4.100 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

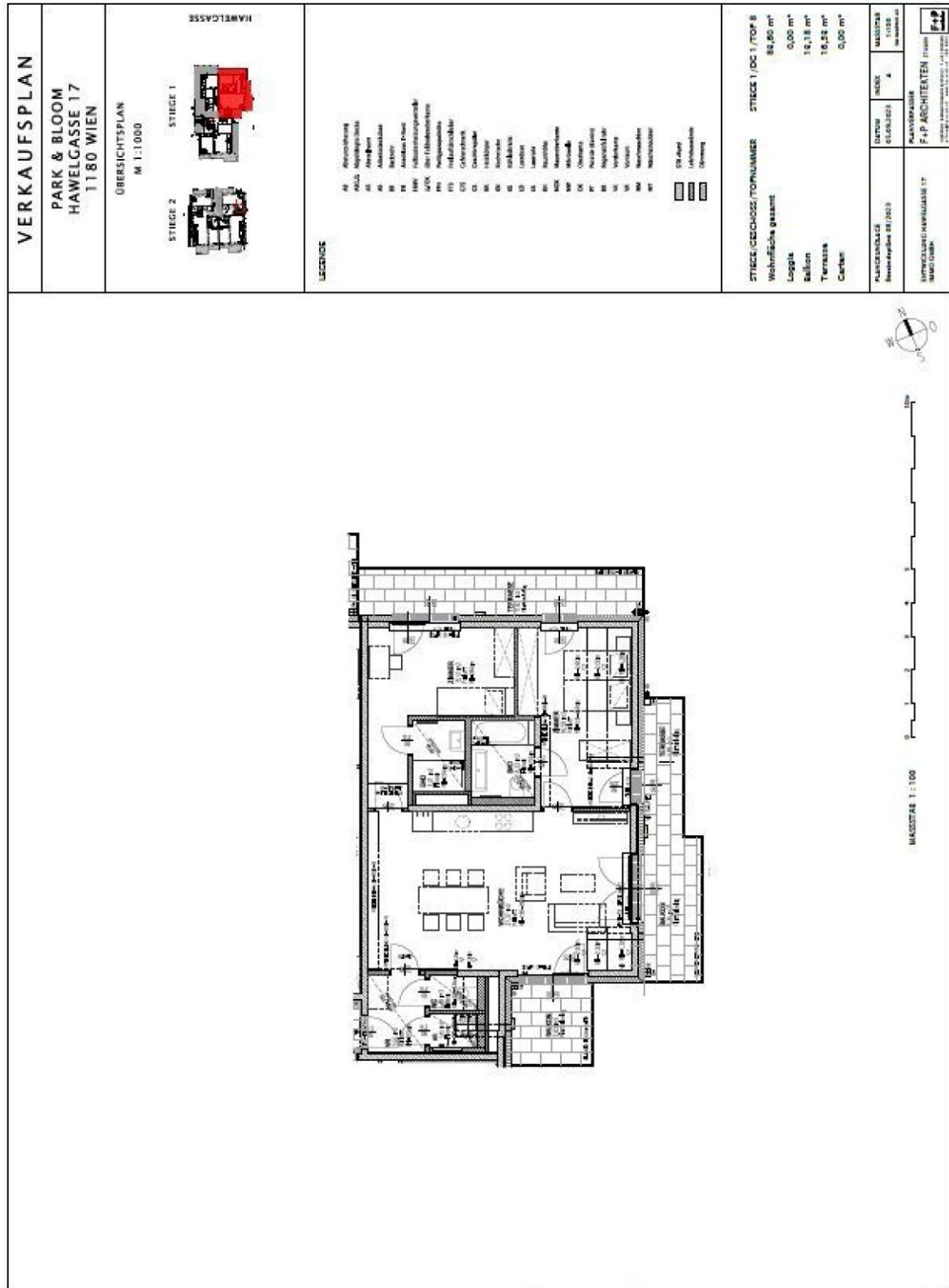
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@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.