OBJEKT
69796

AKKADIA
IMMOBILIEN

FAMILIEN-MAISONETTE MIT WEITLÄUFIGER TERRASSE UND DREI ZIMMERN

1160 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	88,48 m²
Nutzfläche	112,67 m²
Gesamtfläche	112,67 m²
Zimmer	4
Bäder	2
WC	2
Abstellräume	1
Balkone	1 / 6,5 m²
Terrassen	1 / 17,69 m²
Möblierung	Küche
Stockwerk	EG
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Boden:	Fertigparkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Pellets
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Abstellraum

KOSTEN

Kaufpreis	639.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	28.05.2034
Heizwärmebedarf	C 113 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	C 1,54

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

Wiener Altbau, neu erblüht

Ein Wiener Zinshaus aus dem Jahr 1904 wurde mit großer Sorgfalt von Grund auf saniert. Hier entstehen Erstbezugswohnungen, in denen der Charme des Altbaus und heutiger Wohnkomfort ganz selbstverständlich zusammenkommen.

Wohnungen für jede Lebensphase
Die Wohnungen haben 1 bis 4 Zimmer und ca. 26 m² bis ca. 113 m². Zur Auswahl stehen kompakte Stadtapartments, helle Zwei- und Dreizimmerwohnungen, großzügige Familienwohnungen sowie Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen. So finden Singles und Paare, Familien und Anleger gleichermaßen das Passende. Viele Wohnungen haben einen eigenen Freibereich: einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen Garten.

Komfort vom ersten Tag an
Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, mit Fertigparkett, Abstellräumen, Deckenleuchten und offen geplanten Wohn- und Essbereichen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in jedem Raum. Gespeist wird sie von einer klimaschonenden Pelletsanlage. Ein Personenaufzug erschließt alle Geschosse.

Qualität, die bereits im Preis steckt
Was andere Projekte als Sonderausstattung verrechnen oder was Käufer später selbst nachrüsten müssen, ist hier schon im Kaufpreis enthalten. Dazu gehören Holz-Holz-Fenster von Internorm, Vollholztüren und übergroße Eingangstüren im Alt-Wien-Stil, Holzvertäfelungen an den Fenstern und Bäder mit Hansgrohe-Armaturen, Waschtisch-Unterschränken und Handtuchtrocknern.

Leben im lebendigsten Grätzl Ottakrings
Rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz zeigt sich Ottakring von seiner schönsten Seite. Der Brunnenmarkt mit seinem täglichen Markttreiben beginnt gleich vor der Haustür. Am Yppenplatz füllen sich am Wochenende die Cafés und Restaurants. Dazu kommen kleine Bäckereien, Greißlereien und inhabergeführte Lokale, wie man sie in dieser Dichte nur in wenigen Teilen Wiens findet.

Die U6 ist in wenigen Gehminuten erreicht, und mehrere Straßenbahnlinien fahren in alle Richtungen. In etwa einer Viertelstunde ist man in der Innenstadt. Der Wienerwald und die Ottakringer Heurigen sind auch nicht weit.

Auf einen Blick

- Altbau aus 1904 in 1160 Wien, umfassend saniert
- Erstbezug, schlüsselfertige Übergabe
- 1 bis 4 Zimmer, ca. 26 m² bis ca. 113 m²
- Stadtapartments, Familien-, Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen
- viele Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten

- Fußbodenheizung mit Pelletsanlage
- Personenaufzug
- Internorm-Holz-Holz-Fenster, Vollholztüren im Alt-Wien-Stil, Hansgrohe-Armaturen
- Fertigstellung der Dachgeschoss- und Erdgeschosswohnungen bis Ende Q1 2027
- U6 in Gehnähe
- HWB 78 kWh/m²a, Klasse C · fGEE 1,15, Klasse C

4-Zimmer-Gartenmaisonette mit Terrasse und Balkon

Morgens Kaffee auf der Terrasse, abends Rückzug in die obere Wohnebene: Diese Gartenmaisonette verbindet Altbaucharme mit einem Wohngefühl, das an ein kleines Haus in der Stadt erinnert.

Auf ca. 85 m² Wohnfläche und rund 104 m² Nutzfläche erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen. Auf der Gartenebene liegt der offene Wohn- und Essbereich. Hier spielt sich das Leben ab, mit direktem Bezug nach draußen. Die drei weiteren Zimmer sind klar vom Wohnbereich getrennt und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Mit zwei Bädern, zwei WCs und zwei Abstellräumen kommt auch eine Familie im Alltag nicht ins Gedränge.

Die Freifläche umfasst insgesamt ca. 19 m²: eine Terrasse mit ca. 15 m² und einen zusätzlichen Balkon mit ca. 4 m². Auf der Terrasse ist Platz für den Esstisch im Freien und für Pflanzen. Der Balkon eignet sich für eine ruhige Pause zwischendurch.

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben, mit Fußbodenheizung, Fertigparkett, Deckenleuchten und Duschbädern.

Brunnenmarkt, Yppenplatz und die Lokale am Gürtel sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zuhause erwartet einen trotzdem Ruhe und ein eigener Platz im Freien. Die Wohnung ist ideal für Familien und für alle, die neben Schlaf- und Kinderzimmer auch Platz für ein eigenes Arbeitszimmer brauchen.

Auf einen Blick

- 4-Zimmer-Gartenmaisonette über zwei Ebenen
- ca. 85 m² Wohnfläche, ca. 104 m² Nutzfläche
- ca. 19 m² Freifläche: Terrasse ca. 15 m², Balkon ca. 4 m²
- 2 Bäder, 2 WCs, 2 Abstellräume
- Erstbezug im vollsanierten Altbau, Baujahr 1904
- schlüsselfertige Übergabe
- Fußbodenheizung, Beheizung über Pellets
- Fertigparkett
- Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Personenaufzug
- HWB 113 kWh/m²a, Klasse C · fGEE 1,54, Klasse C

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



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

DIE LAGE

Wo der berühmte Wienerlied-Sänger Karl Hodina (1935 – 2017) einst seinen Herrgott aus Stein fand, können aufmerksame Beobachter immer noch zahlreiche Juwelen und Reminiszenzen aus bzw. an ebendiese Zeit entdecken. Ob in den Niederungen des Bezirks die 10er Marie oder ein bisschen weiter den Wilhelminenberg hinauf z.B. beim Weingut Binder – Heurigen sind zahlreich und allesamt qualitativ empfehlenswert – Wein, Speisen, Aussicht über die Stadt – alles 1a! Ebenfalls Nähe des Wilhelminbergs befindet sich das Ottakringer Bad mit einer schönen großen Liegewiese und Innen- wie Außenbecken; doch auch das ein Stück weiter unten gelegene Kongressbad sei Abkühlung-Suchenden hier empfohlen.

Aktuelle Nachrichten zum 16. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1160



OTTAKRING

1160
Postleitzahl

16
Bezirk

rund 104.627
Einwohner

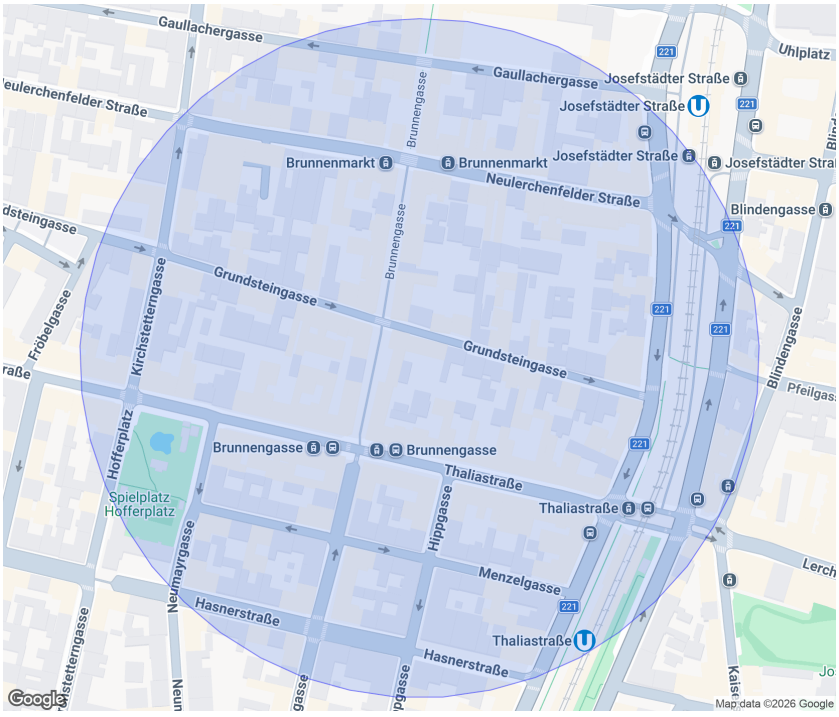
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz zeigt sich Ottakring von seiner schönsten Seite. Der Brunnenmarkt mit seinem täglichen Markttreiben beginnt gleich vor der Haustür. Am Yppenplatz füllen sich am Wochenende die Cafés und Restaurants. Bäckereien, Greißlereien und inhabergeführte Lokale aus aller Welt liegen hier dicht beieinander. Sie spiegeln die Vielfalt wider, für die der 16. Bezirk bekannt ist.

Gleich auf der anderen Seite des Gürtels beginnen Josefstadt und Neubau. Dort treffen bürgerliche Eleganz und kreative Szene aufeinander. Wer abends ausgehen möchte, findet direkt am Gürtel einen der Hotspots des Wiener Nachtlebens. In den Stadtbahnbögen reihen sich Bars, Clubs und Live-Locations aneinander, mit einem Flair, das eher an Berlin als an das klassische Wien erinnert.

Die U6 ist in wenigen Gehminuten erreicht, und mehrere Straßenbahnlinien fahren in alle Richtungen. In etwa einer Viertelstunde ist man in der Innenstadt. Der Wienerwald und die Ottakringer Heurigen sind auch nicht weit.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 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	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 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

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

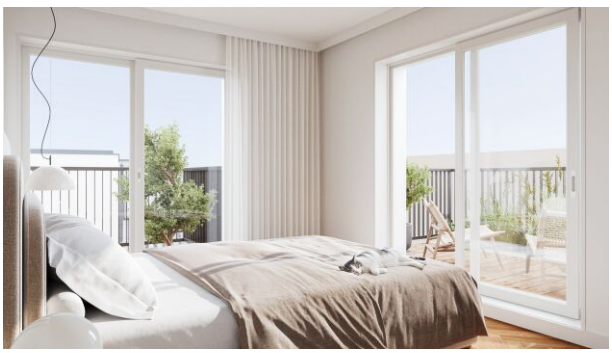
ANSICHTEN









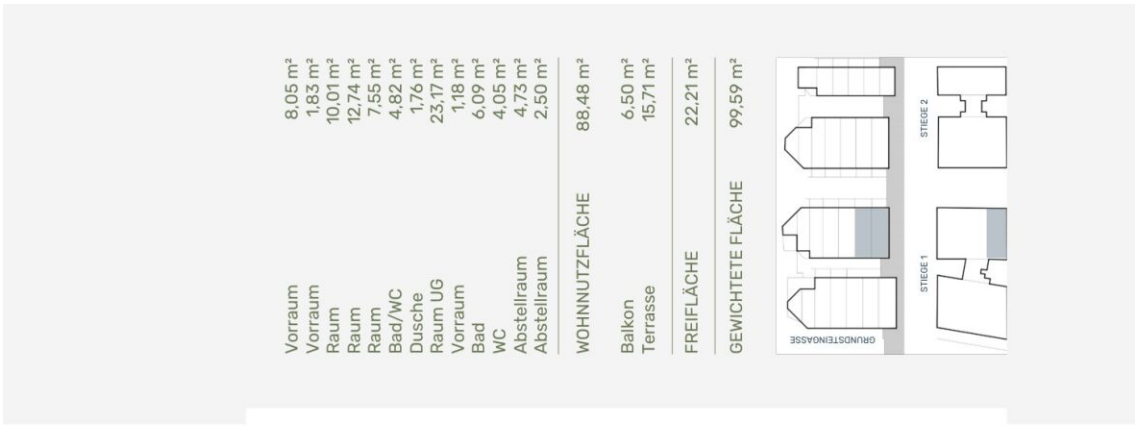


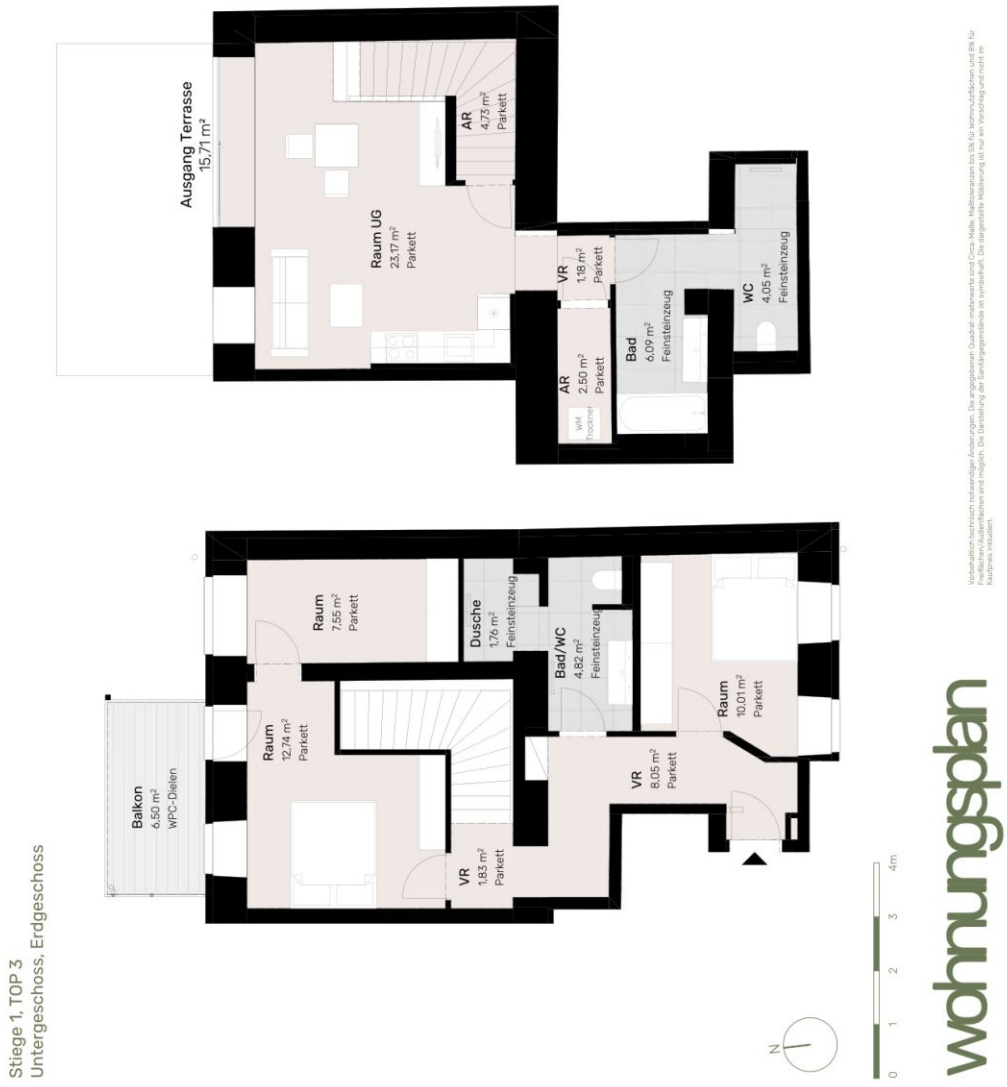
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN

Vorraum	8,05 m²
Vorraum	1,83 m²
Raum	10,01 m²
Raum	12,74 m²
Raum	7,55 m²
Bad/WC	4,82 m²
Dusche	1,76 m²
Raum UG	23,17 m²
Vorraum	1,18 m²
Bad	6,09 m²
WC	4,05 m²
Abstellraum	4,73 m²
Abstellraum	2,50 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	88,48 m²
Balkon	6,50 m²
Terrasse	15,71 m²
FREIFLÄCHE	22,21 m²
GEWICHTETE FLÄCHE	99,59 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 Josef Ahmed

+43 676 3476048
josef.ahmed@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.