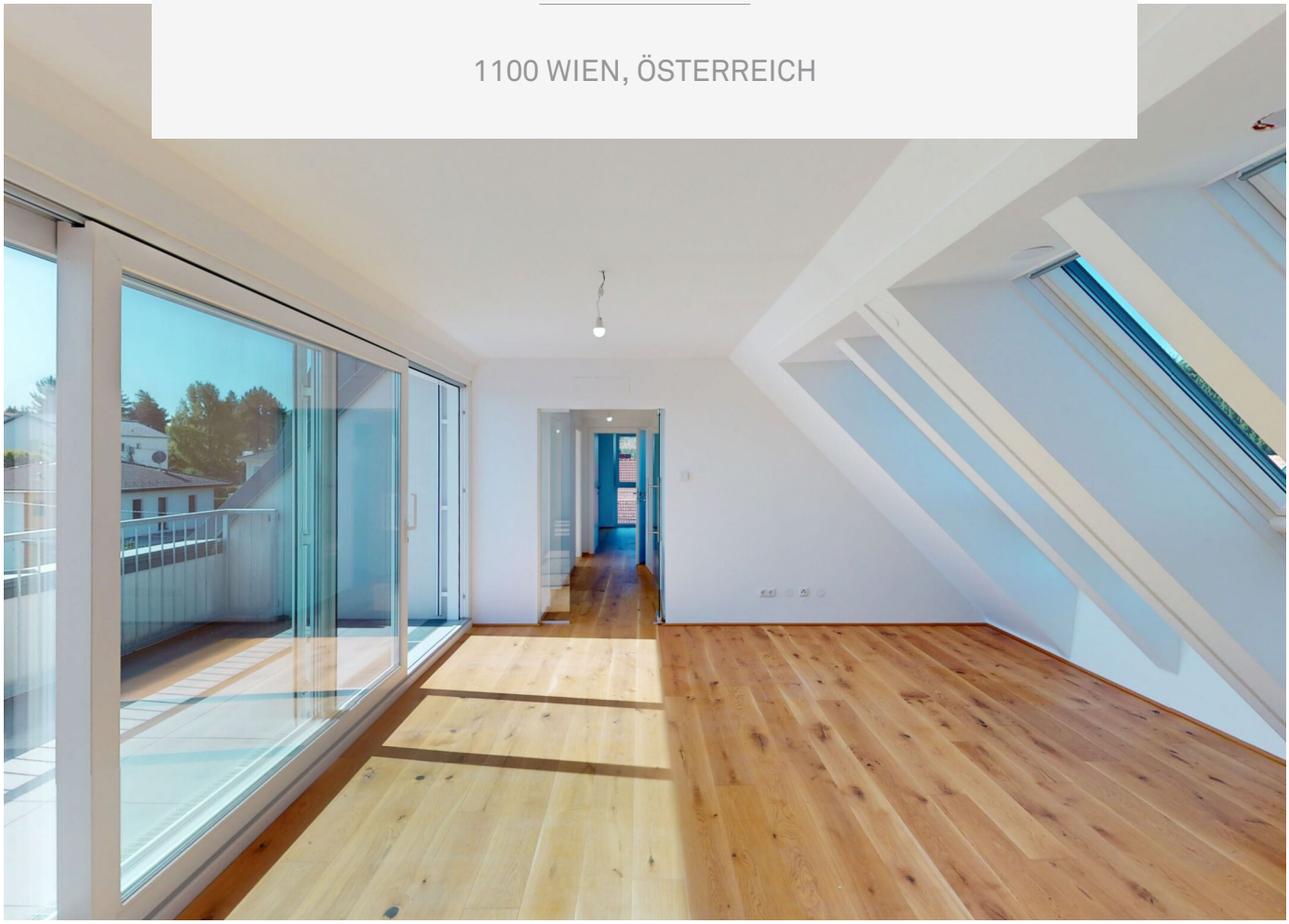
AKKADIA
IMMOBILIEN

3-ZIMMER-DACHGESCHOSS MIT PRIVATLIFT & TERRASSE NAHE KURPARK OBERLAA

1100 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	121,66 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	2
Abstellräume	1
Terrassen	1 / 10,39 m²
Beziehbar	sofort
Stockwerk	2. DG
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Belüftung:	Klimaanlage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

KOSTEN

Kaufpreis	619.000,00 €

Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

Heizwärmebedarf	A 23,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A+ 0,64

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 Wohnung Top 12 überzeugt mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von 121,66 m² und einer durchdachten 3-Zimmer-Aufteilung im Dachgeschoss. Der weitläufige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit rund 54 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich direkt zur ca. 10,39 m² großen Terrasse. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Zwei großzügig dimensionierte Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse. Ein besonderes Highlight ist der private Liftzugang direkt in die Wohnung, der zusätzlichen Komfort und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Ergänzend steht ein weiterer Zugang über das Stiegenhaus zur Verfügung.

Das Badezimmer setzt mit einer freistehenden Badewanne und einer separaten Dusche einen besonderen Akzent. Zwei separate WCs, ein Abstellraum sowie großzügige Vorraum- und Gangbereiche ergänzen das Raumangebot. Die helle Wohnatmosphäre, die private Terrasse und die durchdachte Raumgestaltung verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer hochwertigen Ausstattung. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Highlights auf einen Blick

- 121,66 m² Wohnnutzfläche
- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 54 m²
- Terrasse mit ca. 10,39 m²
- Privater Liftzugang direkt in die Wohnung
- Zwei großzügige Schlafzimmer
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und separater Dusche
- Zwei separate WCs
- Abstellraum und eigenes Kellerabteil
- Helle Wohnräume und großzügige Raumstruktur

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Favoriten liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste der Stadt – hier wohnen etwa 10 Prozent aller Einwohner Wiens. Der Bezirk erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die wiederum kurz darauf in die Donau mündet. Damit wäre auch eine wertvolle Aufzählung an attraktiven Naherholungs-Geheimtipps gegeben. Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand bis 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens, der teilweise schon 2012 in Betrieb genommen wurde. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs entstehen derzeit zwei neue Bezirksteile auf dem ehemaligen Bahngelände: um den neuen Bahnhof das Quartier Belvedere und südlich daran anschließend bis zur Gudrunstraße das Sonnwendviertel. Auf dem Gebiet des zehnten Bezirks findet man die Generali Arena (bis 2010: Franz-Horr-Stadion und Heimat des Fußballclub Austria Wien) ebenso wie den Kurpark Oberlaa und die Therme Wien.

Aktuelle Nachrichten zum 10. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1100

FAVORITEN

1100
Postleitzahl

10
Bezirk

rund 201.882
Einwohner

MIKROLAGE

Die Heimkehrergasse verbindet ruhiges Wohnen in einer gewachsenen Wohngegend mit einer guten Anbindung an das Wiener Stadtleben. Die Lage überzeugt durch die Kombination aus naturnahem Umfeld, urbaner Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.
Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Erholungsgebieten am Laaerberg, insbesondere zur Löwygrube und zum Kurpark Oberlaa. Weitläufige Grünflächen, Spazierwege und naturnahe Landschaftsräume bieten ideale Möglichkeiten für Erholung, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien.
Gleichzeitig sorgen nahegelegene Busverbindungen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine bequeme Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Auch mit dem Auto ist der Standort durch die Anbindung an die A23 und S1 gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Sonstige

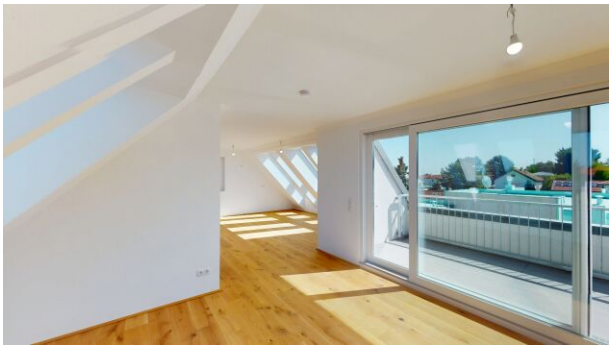
Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

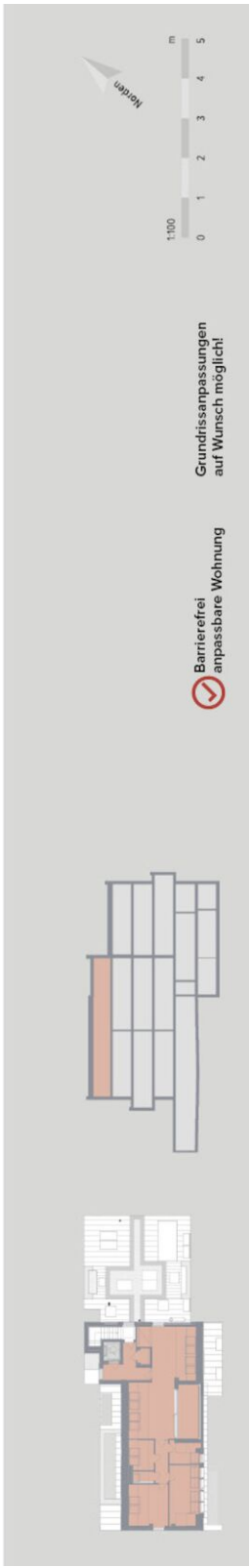
ANSICHTEN



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

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



WOHNUNG
TOP 12

3-Zimmer Wohnung
2. Dachgeschoss

WOHNFLÄCHE	121,66 m²	(davon 33,01 m² mit Rh < 1,50 m)
Wohnen/Essen/Kochen	54,06 m²	(davon 15,84 m² mit Rh < 1,50 m)
Schlafen 1	17,22 m²	(davon 5,92 m² mit Rh < 1,50 m)
Schlafen 2	17,88 m²	(davon 4,70 m² mit Rh < 1,50 m)
Bad	8,19 m²	(davon 3,88 m² mit Rh < 1,50 m)
WC 1	1,60 m²	
WC 2	2,07 m²	(davon 0,56 m² mit Rh < 1,50 m)
Vorraum	9,13 m²	
Gang	5,05 m²	
Abstellraum	6,46 m²	(davon 2,11 m² mit Rh < 1,50 m)
+ Terrasse	10,39 m²	
+ Kellerabteil	5,83 m²	
Kaufpreis für Eigennutzer:	€ 630.900,-	

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

Frau Lia Seidel

+43 660 403 58 28
lia.seidel@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.