OBJEKT
71236

AKKADIA
IMMOBILIEN

HIETZINGER BAD I NEUBAUPROJEKT I EIGENGARTEN

1130 WIEN, ÖSTERREICH
BERGHEIDENGASSE 21 / TOP 2



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	49,68 m²
Keller	4,32 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Garagen	1
Gärten	1 / 76,93 m²
Terrassen	1 / 15,95 m²
Möblierung	nicht möbliert
Beziehbar	sofort
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	EG
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Rollladen
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Alarmanlage, Fahrradraum, Gartennutzung

KOSTEN

Kaufpreis	419.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	109,62 €	10,96 €
Reparaturrücklage	71,19 €	

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	28.11.2032
Heizwärmebedarf	B 30,4 kWh/m²a

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

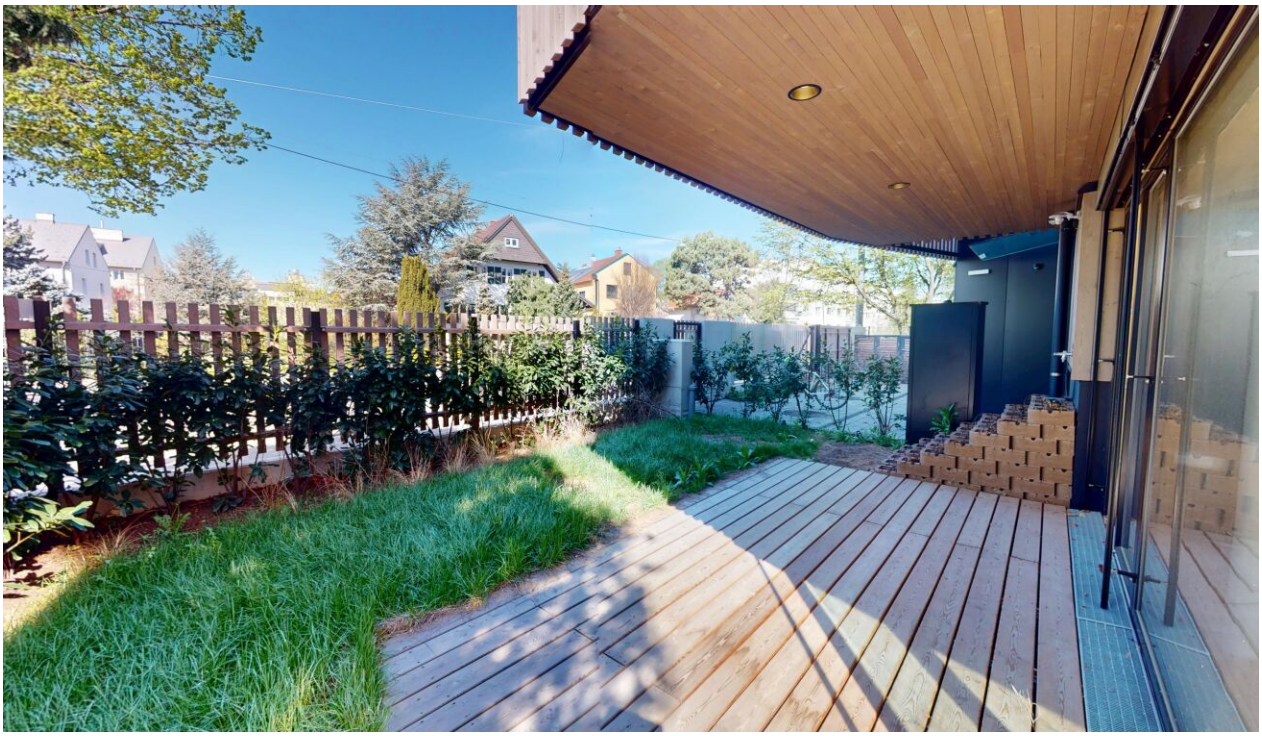
DETAILBESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt vereint moderne Architektur, höchste Wohnqualität und nachhaltige Bauweise in perfekter Harmonie.
Errichtet in energieeffizienter Holzbauweise, bietet es urbanen Wohnkomfort inmitten einer ruhigen und naturnahen Umgebung, nur wenige Schritte vom Hietzinger Bad entfernt.

Im Jahr 2023 entstanden hier fünf exklusive Wohneinheiten, ausgestattet mit hochwertigen Materialien, großzügigen Grundrissen und insgesamt sechs Tiefgaragenplätzen.
Das Projekt steht für zeitlose Eleganz und zukunftsorientiertes Wohnen.
Für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über sorgt ein durchdachtes Energiekonzept mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und moderner Fußbodenheizung.
Zusätzlich bieten Klimaanlagen individuellen Wohnkomfort – auch an heißen Tagen.

Jede Einheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Tiefgaragenstellplätze sind optional erwerbbar und runden das Angebot perfekt ab.

Diese gemütliche Gartenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 50 m² sowie eine großzügige Terrasse und einen privaten Garten.
Über einen kleinen Vorraumbereich betreten Sie die ruhig gelegene Wohnung.
Sie verfügt über eine helle Wohnküche mit direktem Zugang zur vorgelagerten Terrasse und dem eigenen Garten, ein Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC und einen Abstellraum.



DIE LAGE

Der saftig grüne 13. Bezirk beeindruckt mit vielen historischen Villen. Es ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Das Schloss Schönbrunn, die Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seiner prachtvollen Innenausstattung ein Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt – gleich nebenan liegt mit dem Zoo Schönbrunn einer älteste noch bestehenden Zoos der Welt. Die High Society trifft sich an eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße – etwa im Café Dommayer oder für den größeren Hunger im Plachutta auf einen Tafelspitz. Der weitläufige Lainzer Tiergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Mit dem ORF-Zentrum am Küniglberg liegt auch das Herz des Österreichischen Rundfunks am Gebiet dieses Bezirks.

Aktuelle Nachrichten zum 13. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1130

HIETZING

1130
Postleitzahl

13
Bezirk

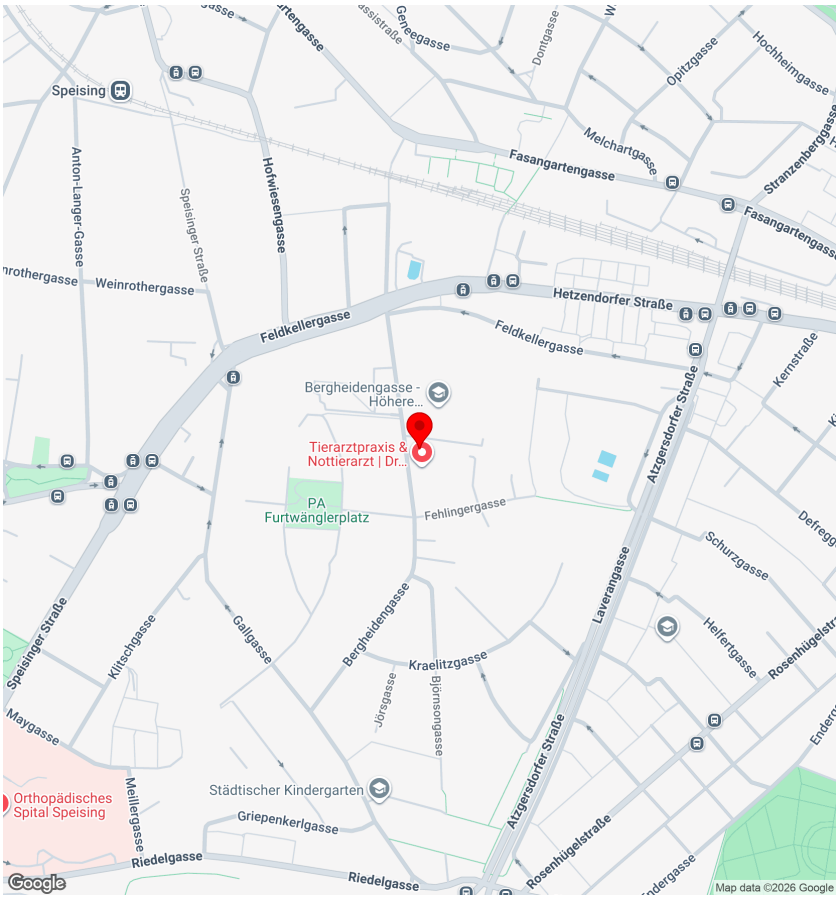
rund 54.265
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

In einer der begehrtesten Lagen des 13. Bezirks, nur wenige Schritte von der Hetzendorfer Straße und dem beliebten Hietzinger Freibad entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnliche Liegenschaft in absoluter Ruhelage.
Genießen Sie ein naturnahes, entspanntes Wohnumfeld und profitieren Sie gleichzeitig von einer idealen Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinien 60 und 62 sowie die S-Bahn-Station Speising sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie rasch in die Innenstadt.
Die charmante Nachbarschaft punktet mit exzellente Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Lainzer Tiergarten und das Hietzinger Freibad ein vielfältiges Angebot – perfekt für Naturbegeisterte und Sportliebhaber.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	325 m
Apotheke	700 m
Klinik	475 m
Krankenhaus	825 m

Kinder & Schulen

Schule	100 m
Kindergarten	175 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	1.375 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	2.675 m

Sonstige

Geldautomat	350 m
Bank	350 m
Post	350 m
Polizei	975 m

Verkehr

Bus	275 m
U-Bahn	2.350 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	2.525 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

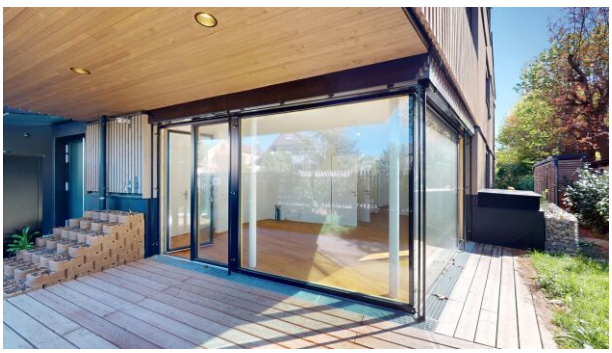
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

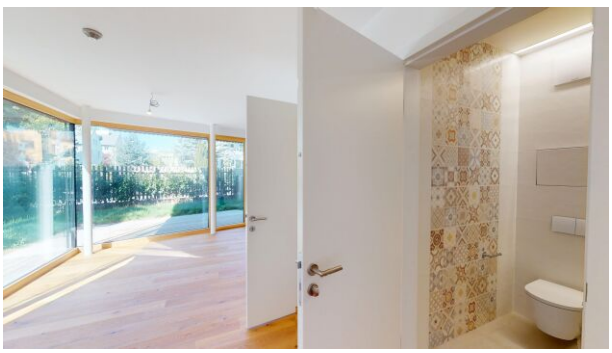
ANSICHTEN











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







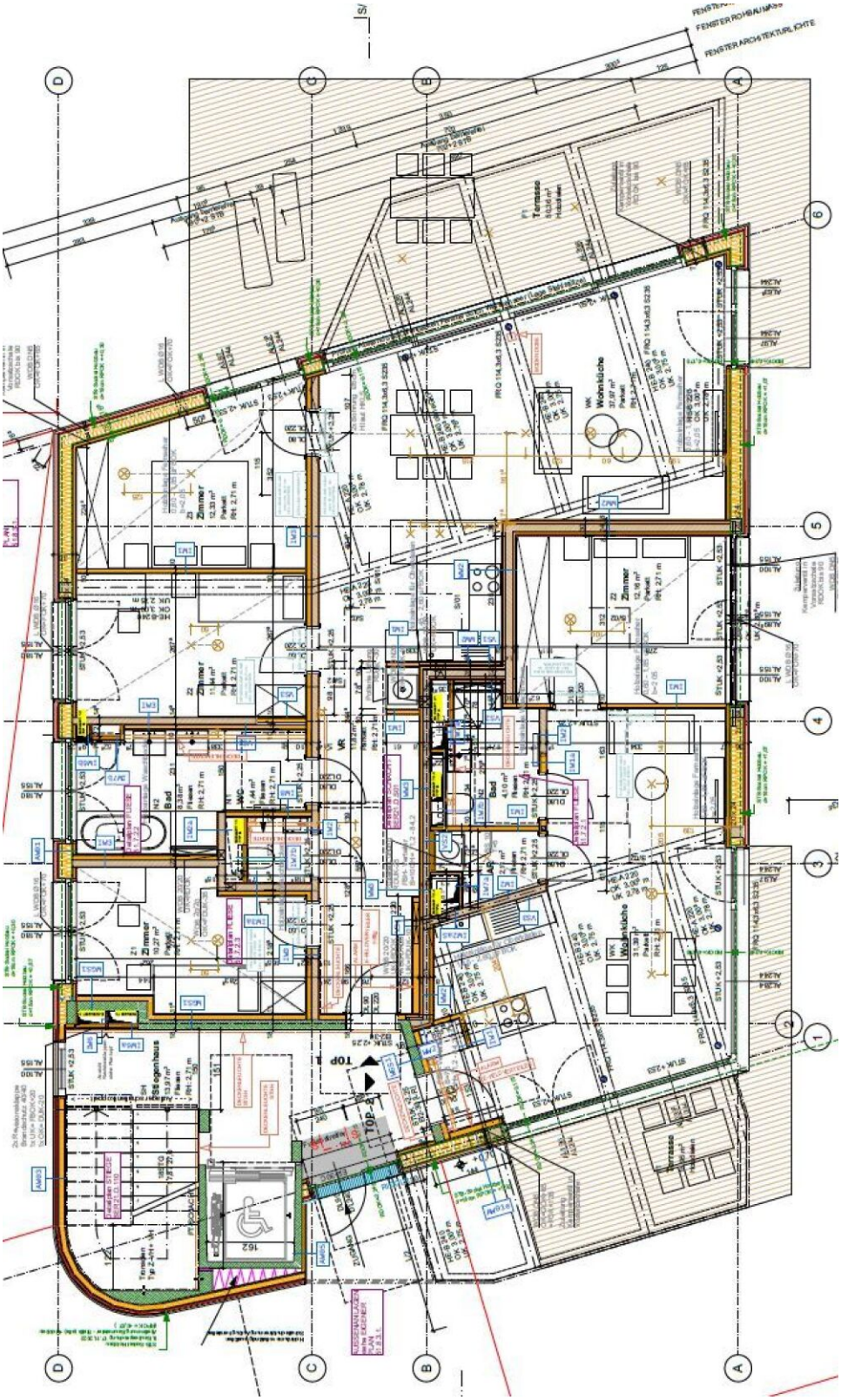




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

AKKADIA
IMMOBILIEN



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.