OBJEKT
71252

AKKADIA
IMMOBILIEN

GEMÜTLICHE ALTBAUWOHNUNG BEI DER WILHELMINENSTRASSE I TERRASSENNUTZUNG

1160 WIEN, ÖSTERREICH
WILHELMINENSTRASSE 34 / TOP 6-7



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	58,69 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Möblierung	Küche, Bad
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	242.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	123,29 €	12,33 €
Reparaturrücklage	67,82 €	
Warmwasser	27,59 €	2,76 €
Sonstiges	25,64 €	2,56 €
Liftkosten	15,51 €	1,55 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	20.06.2032
Heizwärmebedarf	B 35,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	C 1,04

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 gegenständliche Altbauwohnung befindet sich im ersten Liftstock und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m².

Über ein geräumiges Vorzimmer gelangen Sie in die helle Wohnung, die vor einigen Jahren umfassend saniert wurde.

Die Wohnung bietet Ihnen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC.

Für alle Eigentümer steht eine ruhige hofseitige Terrasse zur Nutzung zur Verfügung. In der Praxis wird diese jedoch von fast niemanden benutzt.

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum stehen selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



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

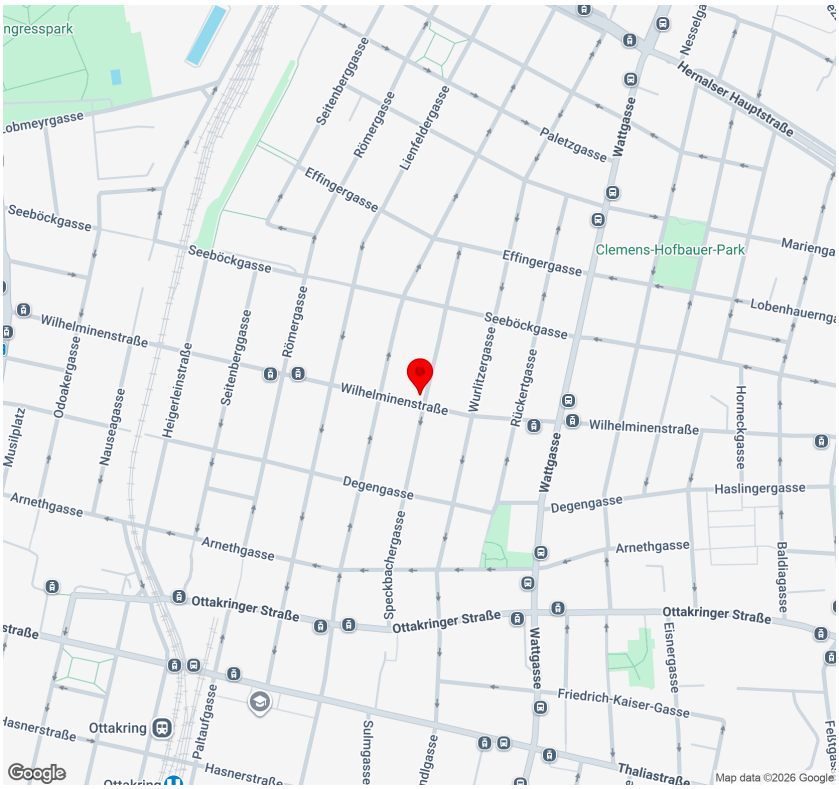
rund 104.627
Einwohner

AKKADIA 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

MIKROLAGE

Am Rande des Wienerwaldes, aber doch im Herzen von Wien, befindet sich diese Liegenschaft am Fuße des Wilhelminenberges.
Beste öffentliche Verkehrsanbindung, die sehr gute Nahversorgung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe garantieren höchste Lebensqualität.
Aufgrund der Nähe zur Sandleitengasse und zur Wilhelminenstraße bietet die Wohnung sowohl beste Infrastruktur als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Netz (Straßenbahn 2, 10, 44, Bus 46A, 46B, S-Bahn S45, U3 Ottakring).
Ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindergärten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
Die Gesundheitsversorgung der Bewohner ist durch Apotheken, Ärzte und das Wilhelminenspital gegeben.
Der Wilhelminenberg und auch das Kongreßbad laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	225 m
Klinik	775 m
Krankenhaus	725 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	375 m
Universität	1.375 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	25 m
Einkaufszentrum	800 m

Sonstige

Geldautomat	375 m
Bank	400 m
Post	400 m
Polizei	350 m

Verkehr

Bus	200 m
U-Bahn	550 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	650 m
Autobahnanschluss	4.300 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

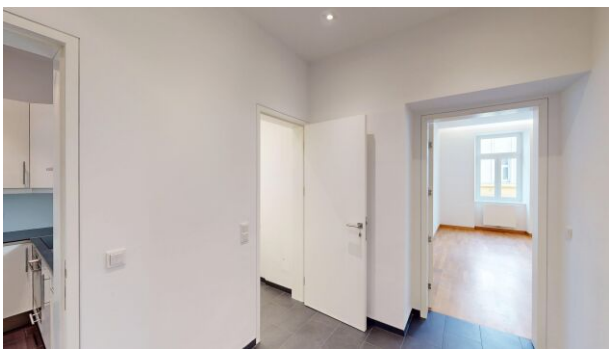
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN





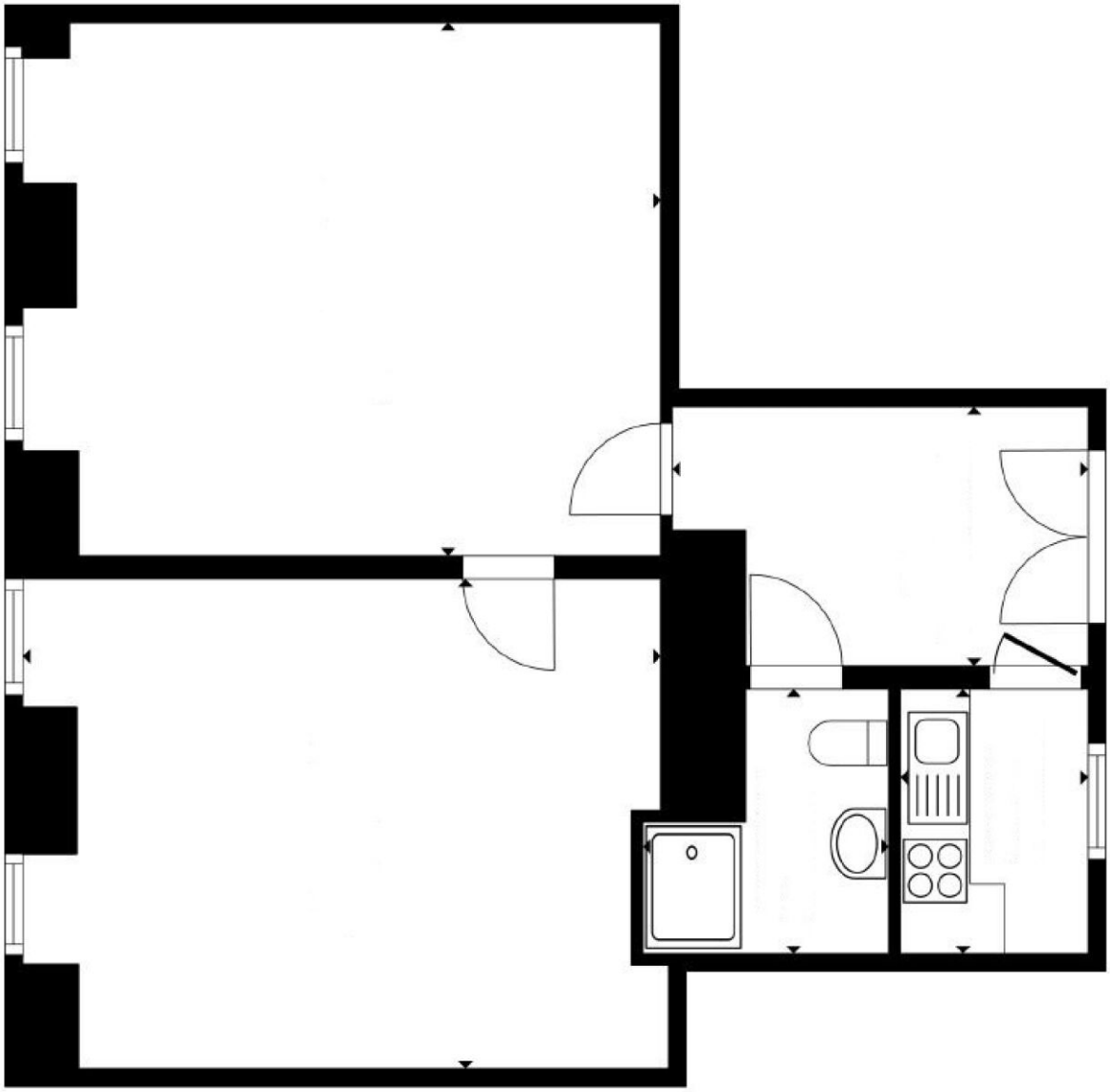






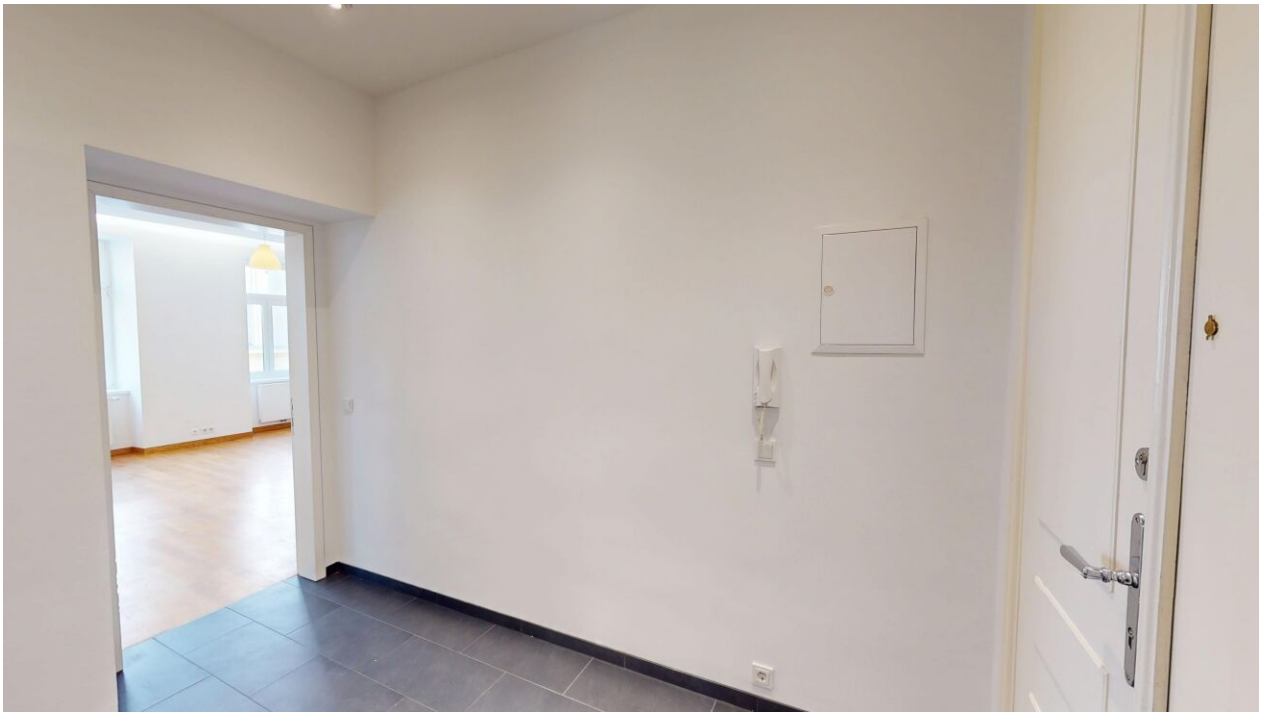
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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.