AKKADIA
IMMOBILIEN

WO JEDES DETAIL STIMMT – SANIERTE ALTBAUWOHNUNG NAHE KUTSCHKERMARKT

1180 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	73,31 m²
Keller	1,85 m²
Zimmer	3
Balkone	1 / 6,48 m²
Möblierung	Küche, Bad
Beziehbar	Nach Vereinbarung
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	Hochparterre
Zustand	vollsaniert
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Räume:	Stuck
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	595.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	106,31 €	10,63 €
Reparaturrücklage	46,06 €	
Sonstiges	5,99 €	0,60 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	07.07.2036
Heizwärmebedarf	B 33,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	B 0,91

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

Diese Wohnung ist nicht einfach renoviert, sondern mit großer Sorgfalt neu gedacht worden.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1910 und wurde bis 2024 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem die Fassade, das Stiegenhaus und die Steigleitungen erneuert. Gleichzeitig wurden das Dachgeschoß ausgebaut, ein Lift ergänzt und hofseitig Balkone angebaut. Der historische Charakter blieb dabei erhalten: Im Stiegenhaus empfangen originale Holz-Glastüren und ein historischer Fliesenboden. 2026 folgte die vollständige Sanierung der gegenständlichen Wohnung im Hochparterre. Sie setzt den gepflegten Eindruck des Hauses im Inneren fort.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 73 m². Zwei Zimmer liegen zur Straße, ein kleineres Zimmer zum ruhigen Hof. Dazu kommt ein südwestseitiger Balkon mit ca. 6,5 m², den man über eine neue Holz-Alu-Terrassentür mit Oberlichte erreicht. Selbst draußen wurde nichts dem Zufall überlassen: Eine Wandlaterne im maritimen Stil sorgt am Balkon für warmes Licht. Ein Kellerabteil mit ca. 1,85 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Bitte beachten: Die Wohnung liegt im Hochparterre, nicht im 1. Obergeschoß. Im Haus ist zwar ein Lift vorhanden, er verbindet das Hochparterre jedoch nicht mit dem Straßenniveau.

Was erhalten wurde und was dazugekommen ist:

- **Stuckdecken:** sorgsam erhalten und wieder voll zur Geltung gebracht, inklusive der Deckenrosetten
- **Kassettenwandvertäfelung:** dazu neue Innentüren mit Kassettenelementen und eine neue Eingangstür im Altbaustil
- **Kastenfenster:** die Holzfenster wurden saniert bzw. erneuert, innen mit Isolierverglasung. So bleibt der Altbaucharakter erhalten, der Komfort ist zeitgemäß.
- **Boden:** Eichen-Stabparkett im Fischgrätmuster, durchgehend in den Wohnräumen
- **Fußbodenheizung:** mit Einzelraumregelung, betrieben über eine eigene Gas-Brennwerttherme von Wolf, die auch das Warmwasser bereitet
- **Maßküche:** mit Siemens-Geräten (Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler) und LED-Arbeitsbeleuchtung. Die Rückwand ist mit kleinformatigen Fliesen von Adex in warmem Biskuitton belegt.

Bad und WC mit Charakter

Im Bad trifft großformatiges Feinsteinzeug (120 × 120 cm) auf die glänzend grauen Wandfliesen „Rombini“ von Mutina mit plastischem Rillenrelief. Die Armaturen stammen aus der Hansgrohe-AXOR-Serie und haben einen warmen, gebürsteten Bronze- bzw. Messington. Die Dusche ist bodengleich und hat eine Glasabtrennung. Der Waschtisch steht auf einem Unterschrank in Eichenoptik. Im separaten WC gibt es ein spülrandloses WC von Duravit und ebenfalls eine AXOR-Armatur. Die Vorwand ist mit Holzlamellen verkleidet, darüber liegt eine beleuchtete Nische.

Licht und Technik

Die Elektroinstallation wurde vollständig erneuert, mit dem Schalterprogramm Berker S1. Im Bad sorgen XAL-Einbauspots und eine XAL-Spiegelleuchte für warmweißes Licht (2.700 K).

Eine Wohnung für Menschen, die den Unterschied zwischen „saniert“ und „mit Liebe saniert“ sehen.

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

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

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Wohnung liegt im Kutschkerviertel in Währing. Das Grätzel gehört zu den gefragtesten Wohngegenden außerhalb des Gürtels. Der Kutschkermarkt ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Er ist einer der traditionsreichsten Straßenmärkte Wiens, mit regionalem Obst und Gemüse, Feinkost, Bäckern und einem Bauernmarkt am Freitag und Samstag. Gleich in der Nähe liegt das Café Schopenhauer in der Staudgasse, ein klassisches Wiener Vorstadtcafé mit eigener Buchhandlung. In derselben Straße kocht das KUTSCH mit Produkten direkt vom Markt.

Schulen, Kindergärten, Nahversorger und Ärzte befinden sich in fußläufiger Umgebung. Über die Währinger Straße und den Gürtel ist die Wohnung gut an das öffentliche Netz angebunden.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 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	2.500 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
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

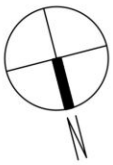
AKKADIA
IMMOBILIEN

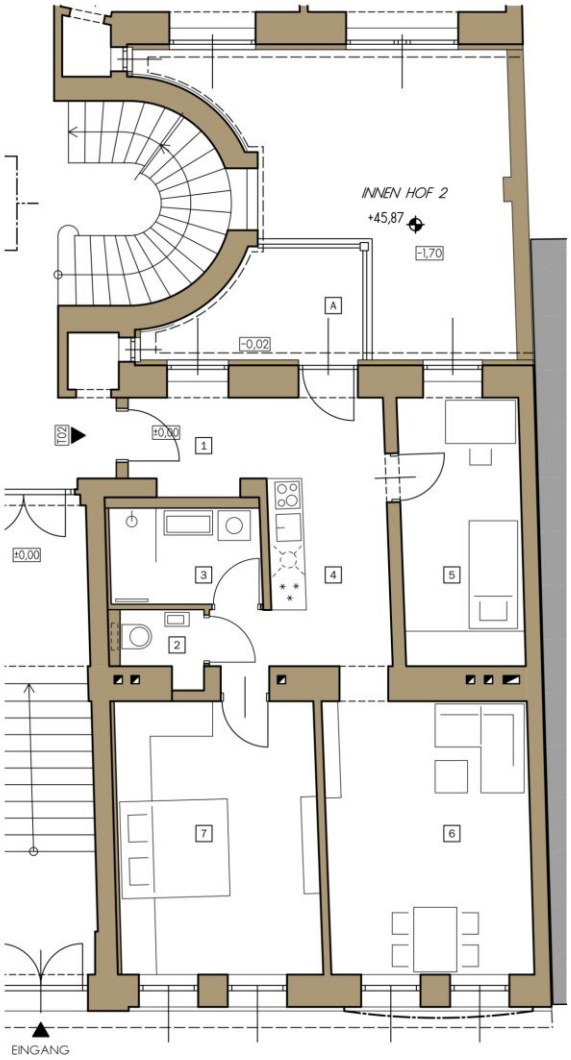
ANSICHTEN

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN

Top 02 Hochparterre
Seite 1/1

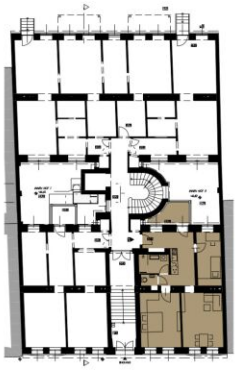




1 Vorraum
2 WC
3 Dusche
4 Küche
5 Zimmer
6 Zimmer
7 Zimmer

A Balkon

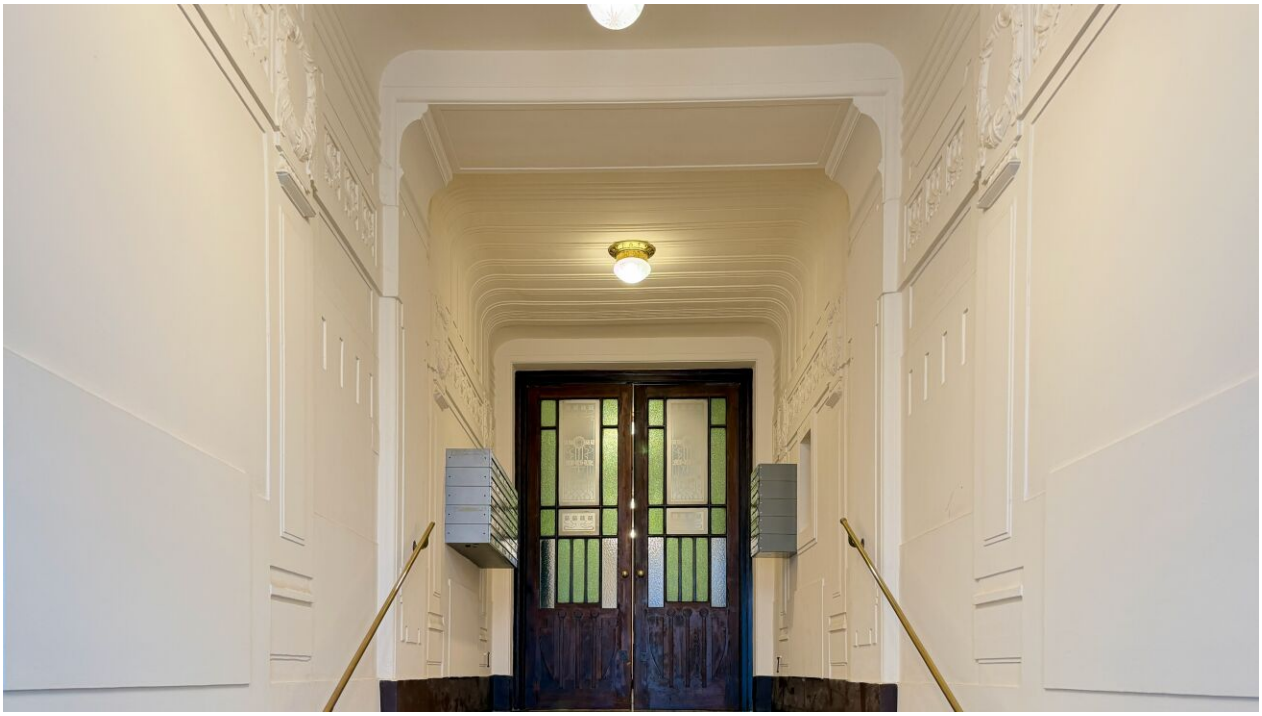
Gesamtflächen:
ca. 73,31 m² Wohnnutzfläche
ca. 6,48 m² Balkon



Die angegebenen Flächen beziehen sich auf Planmaße und stellen keine Naturmaße dar.

Planänderungen aufgrund haustechnischer oder konstruktiver Massnahmen vorbehalten. Änderungen infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise vorbehalten. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand.

Projektstand: 24. Juni 2026



KONTAKTDATEN

Herr Vincent Prenner, M.Sc.

+43 664 20 90 200
vincent.prenner@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.