AKKADIA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVER WOHNTRAUM IN 1170 WIEN | 4 ZIMMER, TERRASSEN & EIGENGARTEN

1170 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	90,55 m²
Keller	2,59 m²
Zimmer	4
Bäder	1
WC	1
Gärten	1 / 17,07 m²
Balkone	21,16 m²
Terrassen	34,66 m²
Stockwerk	2. Etage
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche
Stellplatzart:	Tiefgarage

KOSTEN

Kaufpreis	637.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	222,48 €	22,25 €
Heizkosten	93,03 €	18,61 €
Reparaturrücklage	32,96 €	
Warmwasser	16,26 €	1,63 €

Provision	22.932,00 € inkl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	12.11.2030
Heizwärmebedarf	B 42,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,77

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 attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage im begehrten 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügigen Freiflächen und ein durchdachtes Raumkonzept.

Auf einer Wohnfläche von rund 90,55 m² bietet die Wohnung ein komfortables Wohnambiente mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die hellen, freundlichen Räumlichkeiten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und eignen sich ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Terrassenflächen von insgesamt rund 34,66 m², Balkonfläche von 21,16 m² sowie der zusätzliche Eigengarten mit etwa 17,07 m². Diese bieten vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen im Freien.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung und mehrfach verglaste Fenster unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht gegen einen Aufpreis von EUR 40.000,– zur Verfügung und bietet zusätzlichen Komfort. Der Stellplatz ist nicht im angegebenen Wohnungskaufpreis enthalten.

Die Kombination aus großzügigen Außenflächen, moderner Ausstattung und attraktiver Grünruhelage macht diese Immobilie zu einem besonderen Wohnangebot.

DIE LAGE

Hernals wird von seinen Bewohnern u.a. wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsbieten geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist seine starke demographische Durchmischung – diese findet sich auch in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile wider. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen und Cottage-Vierteln. Interessant gelegen ist die Spielstätte des Wiener Sportclubs – ein legendärer aber aktuell nur bedingt erfolgreicher Fußballclub. In direkter Nachbarschaft zum kleinen Stadion befindet sich (an der Seite der „Friedhofstribüne“) der wunderschöne Friedhof Wien Hernals.

Aktuelle Nachrichten zum 17. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1170

HERNALS

1170
Postleitzahl

17
Bezirk

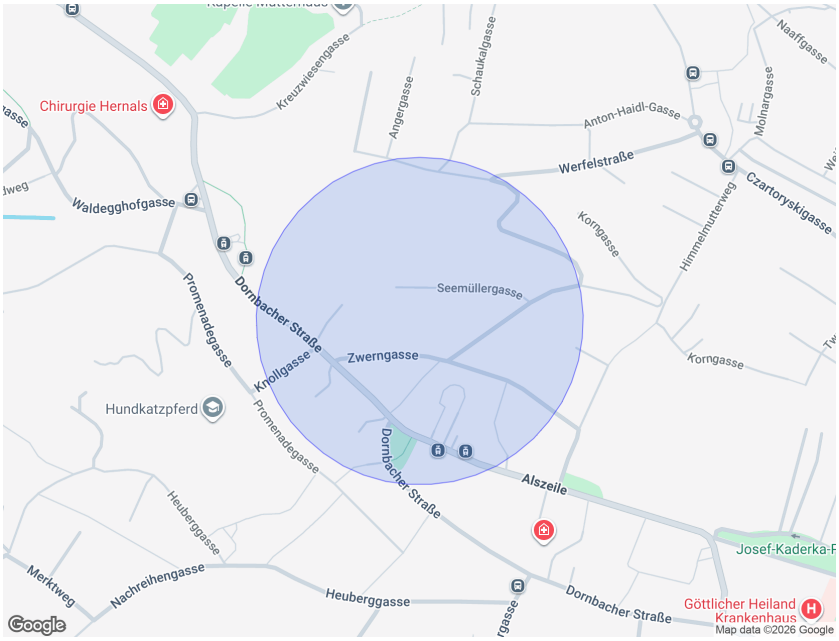
rund 57.546
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich in einer attraktiven und grünen Wohngegend im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter städtischer Infrastruktur.
Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grünflächen und einer ruhigen Nachbarschaft. Zahlreiche Naherholungsgebiete, darunter der nahegelegene Schwarzenbergpark und die Ausläufer des Wienerwalds, bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.
Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs gewährleistet. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Umgebung.
Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch nahegelegene Straßenbahn- und Buslinien gegeben. Dadurch sind auch andere Stadtteile und das Wiener Stadtzentrum gut erreichbar.
Diese Wohnlage vereint Ruhe, Naturverbundenheit und urbanen Komfort und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und anspruchsvolle Stadtbewohner.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	500 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	5.000 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

ANSICHTEN











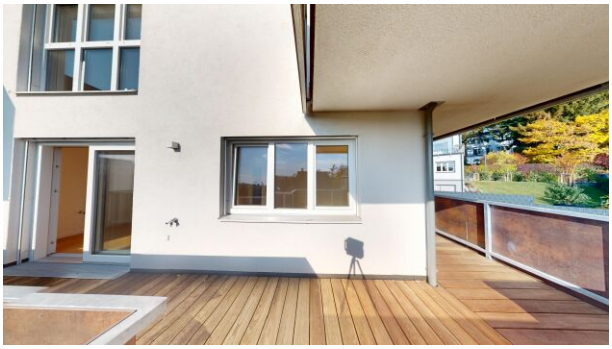
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

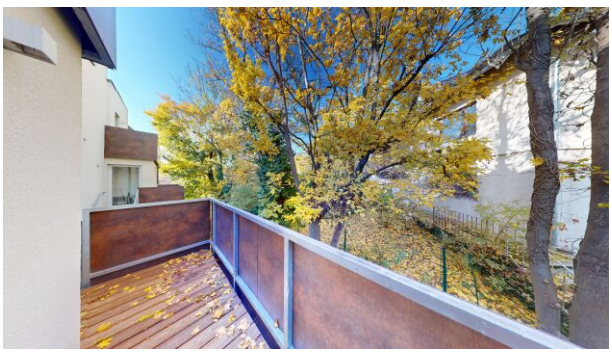
AKKADIA
IMMOBILIEN

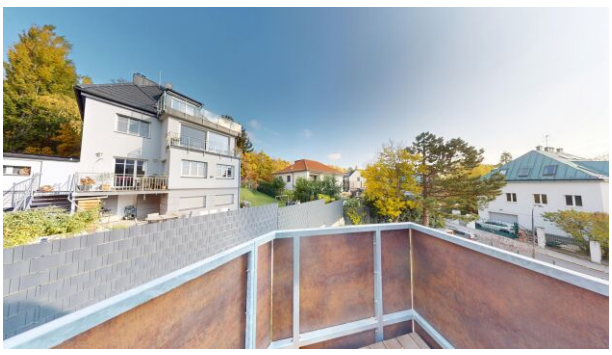
ANSICHTEN











AKKADIA 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



KONTAKTDATEN



Herr Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27
constantin.mueller-tyl@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.