OBJEKT
71297

AKKADIA
IMMOBILIEN

NEUBAUWOHNUNG IN EGI 3 ZIMMER I TERRASSE I BESICHTIGUNG SAMSTAG I 9:00 BIS 10:00 UHR

1160 WIEN, ÖSTERREICH
WURLITZERGASSE 53 / TOP 3



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	70,65 m²
Mietdauer	5 Jahre
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Gärten	1 / 6,17 m²
Terrassen	1 / 9,48 m²
Möblierung	Küche, Bad
Stockwerk	EG
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.059,21 €	105,92 €
Betriebskosten	103,75 €	10,38 €
Heizkosten	51,83 €	10,37 €
Warmwasser	37,02 €	3,70 €
Liftkosten	7,11 €	0,71 €
Gesamtmiete	1.390,00 €	

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf	B 34 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,75

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

Unweit der Wilhelminenstraße, in einer ruhigen Seitengasse, entstand 2022 ein perfekt durchdachtes Wohnprojekt, welches über insgesamt 38 Wohneinheiten verfügt.

Beim Projekt selber wurde sehr viel Wert auf eine gehobene Ausstattung und auf eine perfekte Raumaufteilung gelegt.
Jede Wohnung verfügt über zentral begehbare Räumlichkeiten, Balkone oder Terrassen, Außenbeschattungen und eine Hauszentralheizung.

Die Barrierefreiheit ist ebenfalls gegeben!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 71 m² plus Terrasse.

Es stehen Ihnen ein Eingangsbereich, ein großer Wohn-Küchenbereich, ein straßenseitiges Schlafzimmer, ein hofseitiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, ein separates WC und ein Abstellraum zur Verfügung.

Der Wohnung vorgelagert befindet sich die ca. 10 m² hofseitige Terrasse.

Die Besichtigung findet am Samstag, den 14.11.26 von 09:00 bis 10:00 Uhr statt.
Bei Interesse können Sie gerne ohne Voranmeldung vorbeikommen.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

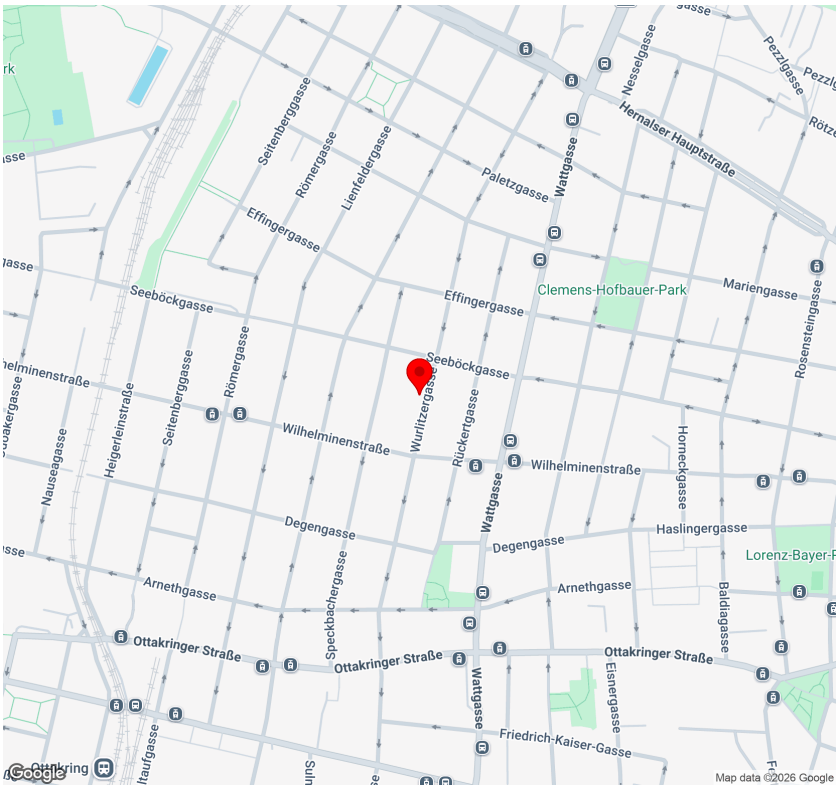
16
Bezirk

rund 104.627
Einwohner

AKKADIA
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	225 m
Apotheke	125 m
Klinik	725 m
Krankenhaus	825 m

Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	275 m
Universität	1.425 m
Höhere Schule	1.050 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	875 m

Sonstige

Geldautomat	300 m
Bank	300 m
Post	300 m
Polizei	400 m

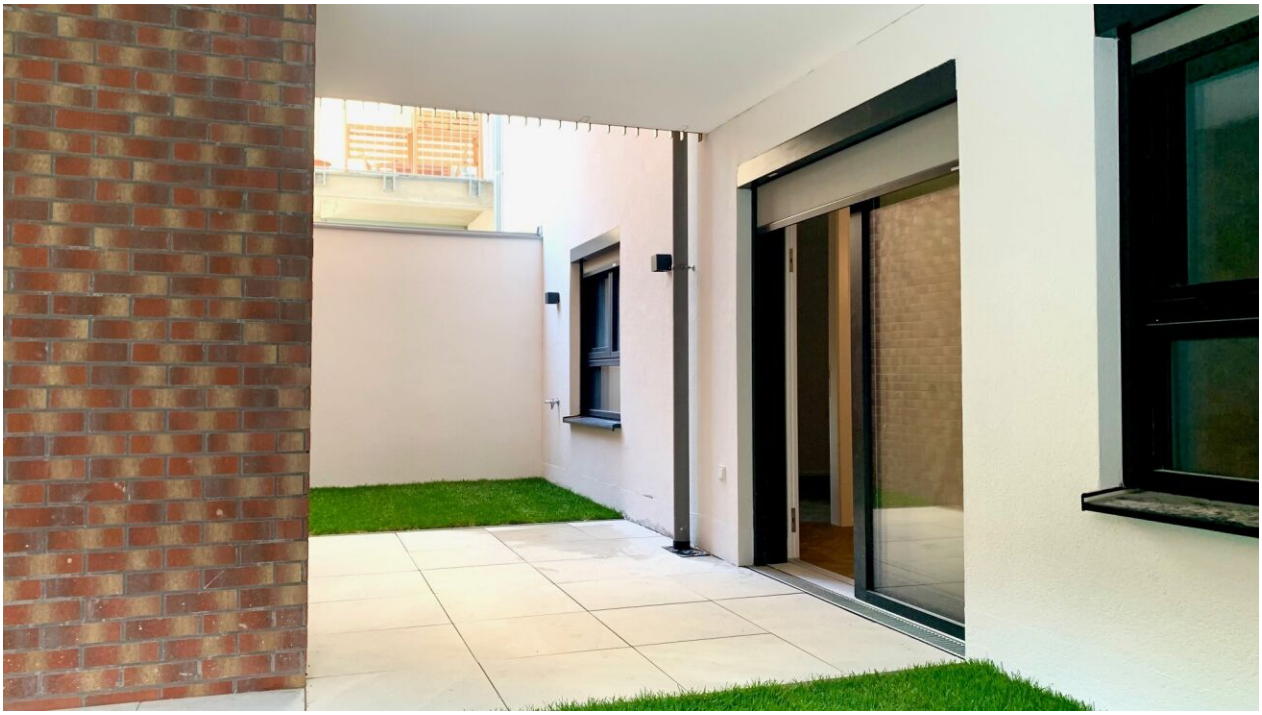
Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	675 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	725 m
Autobahnanschluss	4.175 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

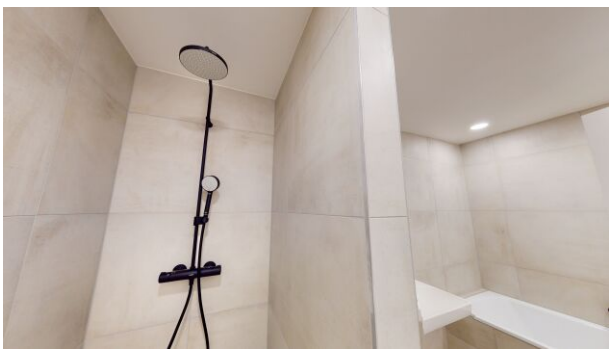
AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN







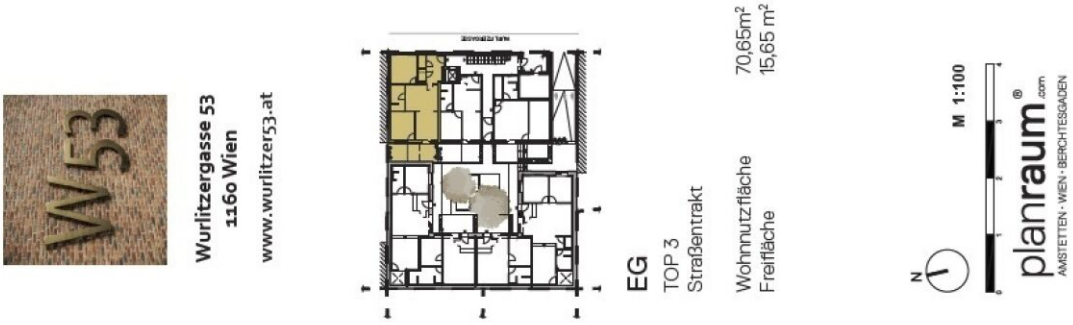


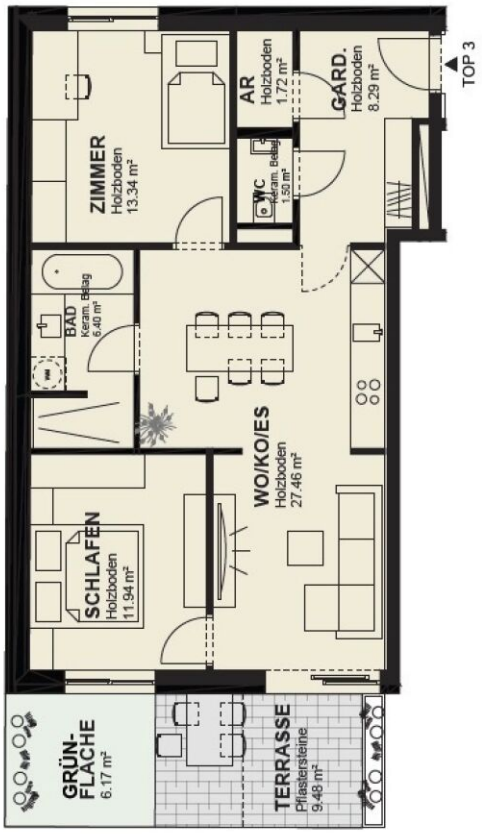


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN

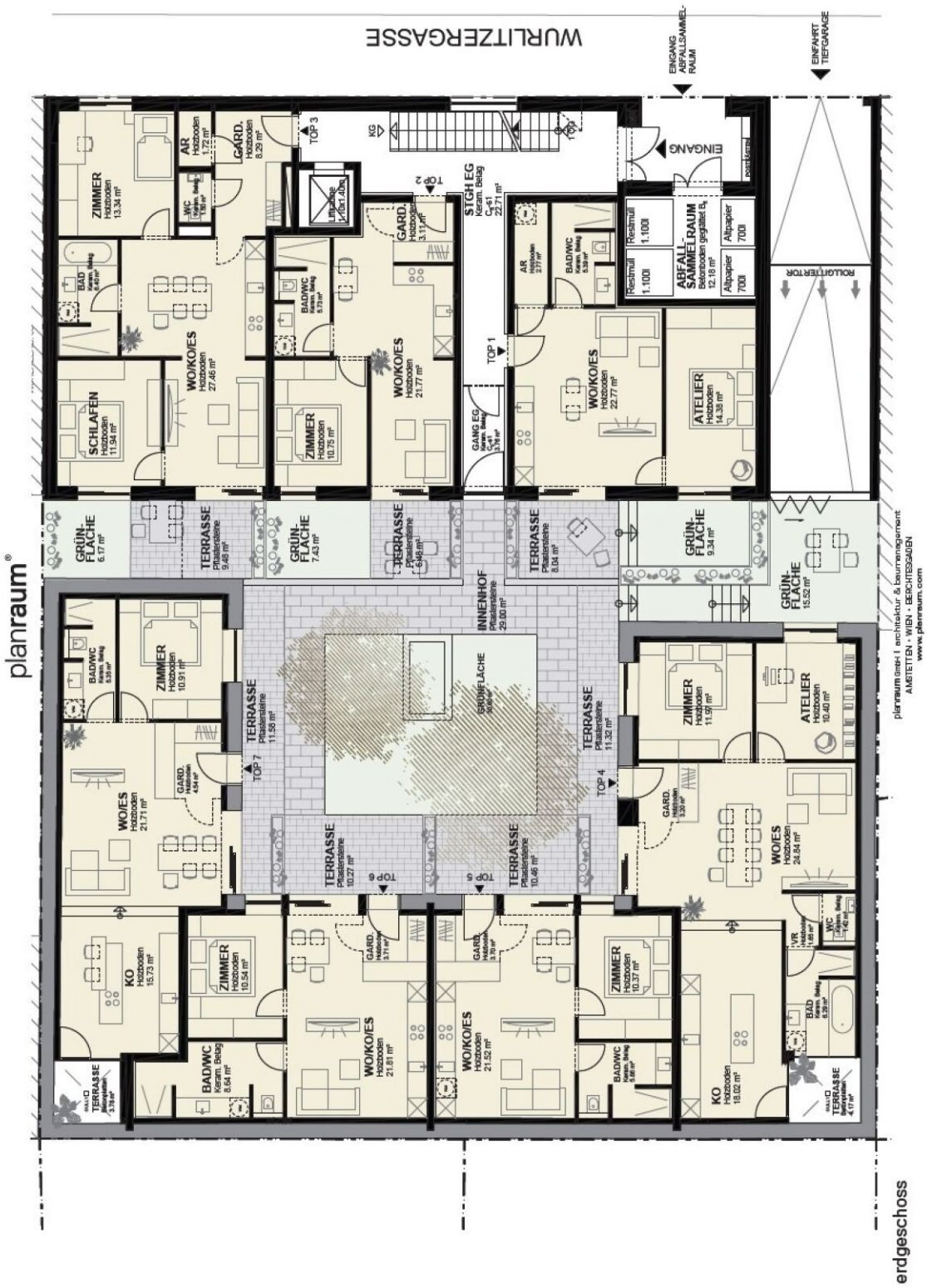




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

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.