OBJEKT
38719

AKKADIA
IMMOBILIEN

DÖBLING - EXKLUSIVE TERRASSENWOHNUNG - 4 ZIMMER - NEUBAUPROJEKT

1190 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	140,2 m²
Gesamtfläche	470 m²
Zimmer	4
Bäder	2
WC	2
Abstellräume	1
Gärten	1 / 250 m²
Terrassen	1 / 60 m²
Stockwerk	1. DG
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung

KOSTEN

Kaufpreis	1.849.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	14.12.2027
Heizwärmebedarf	26,58 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	0,8

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

Für eine noch größere Auswahl an Immobilien besuchen Sie www.akkadia.at.

Nach Anfrage erhalten Sie alle Detailinformationen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

Sollten Sie nicht fündig geworden sein freuen wir uns auf Ihren Besuch auf unserer Website www.akkadia.at. Dort stehen viele weitere Immobilen zu Ihrer Auswahl.



DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

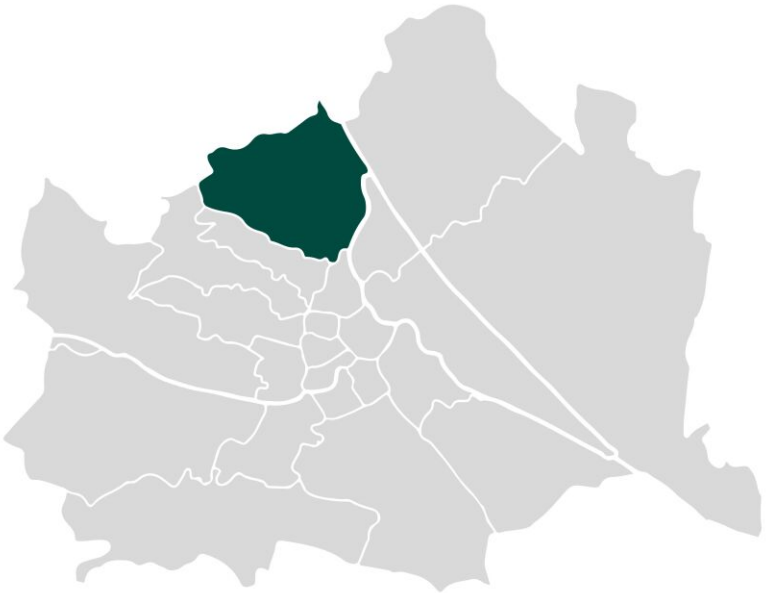
Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1190

DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
Einwohner

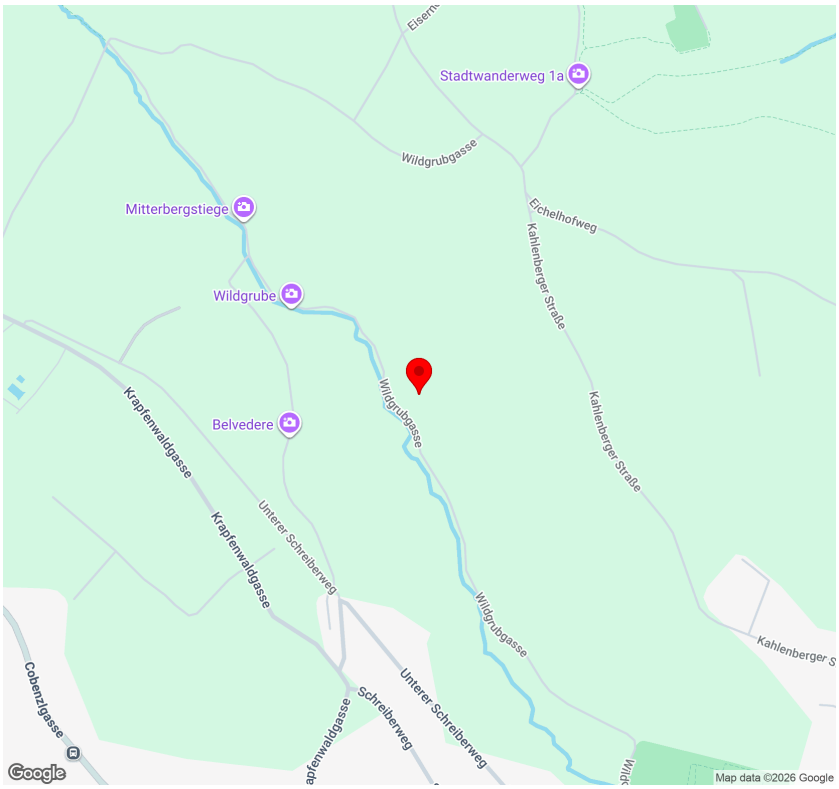


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Der Bezirk Döbling am Rande des Wienerwaldes gilt als einer der edelsten Adressen in Wien. Mit fast 50% Grünfächen bietet der
Nobelbezirk genügend Freiflächen und ländliches Flair mitten in der Donaumetropole.
Charakteristisch für Döbling sind nicht nur die weit reichenden Waldgebiete, sondern auch die großflächigen Weingebiete, welche dem
Bezirk einen eigenen Charme verleihen. Auch zahlreiche bekannte Wiener Hausberge wie der Kahlenberg, der Leopoldsberg oder der
Hermannskogel prägen die wunderschöne Landschaft dieses Bezirks.
Grünruhelage (Sackgasse), gute Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung, 35A und 41A in wenigen Gehminuten erreichbar, barrierefreie Zugänge
Die Infrastuktur bietet Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, sowiemehrere bekannte Lokale in derUmgebung.



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



Frau Ingrid Lion

+43 664 344 30 90
ingrid.lion@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.