

OBJEKT
44732

AKKADIA

IMMOBILIEN

**EXKLUSIVE DG-TERRASSENWOHNUNG
IN NEUBAUPROJEKT - ERSTBEZUG - 3,5
ZIMMER IN NEUSTIFT AM WALDE**

1190 WIEN, ÖSTERREICH



OLFO

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



ECKDATEN

 Wohnfläche	116 m ²
 Nutzfläche	212 m ²
 Zimmer	3,5
 Bäder	2
 WC	2
 Terrassen	96 m ²
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	2. DG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis 1.449.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 11.08.2025

Heizwärmebedarf **B** 42,95 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,78

DETAILBESCHREIBUNG

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir erst nach Angaben Ihrer genauen Daten detaillierte Unterlagen übermitteln.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

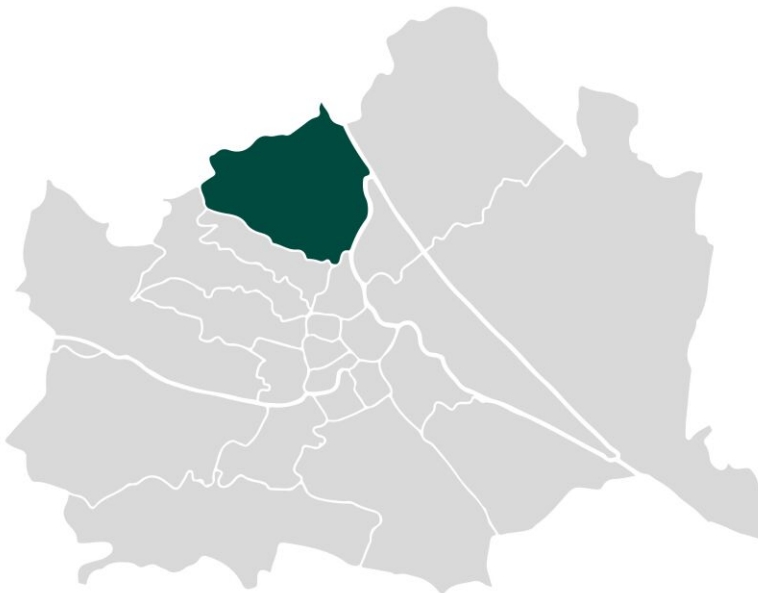
Postleitzahl

19

Bezirk

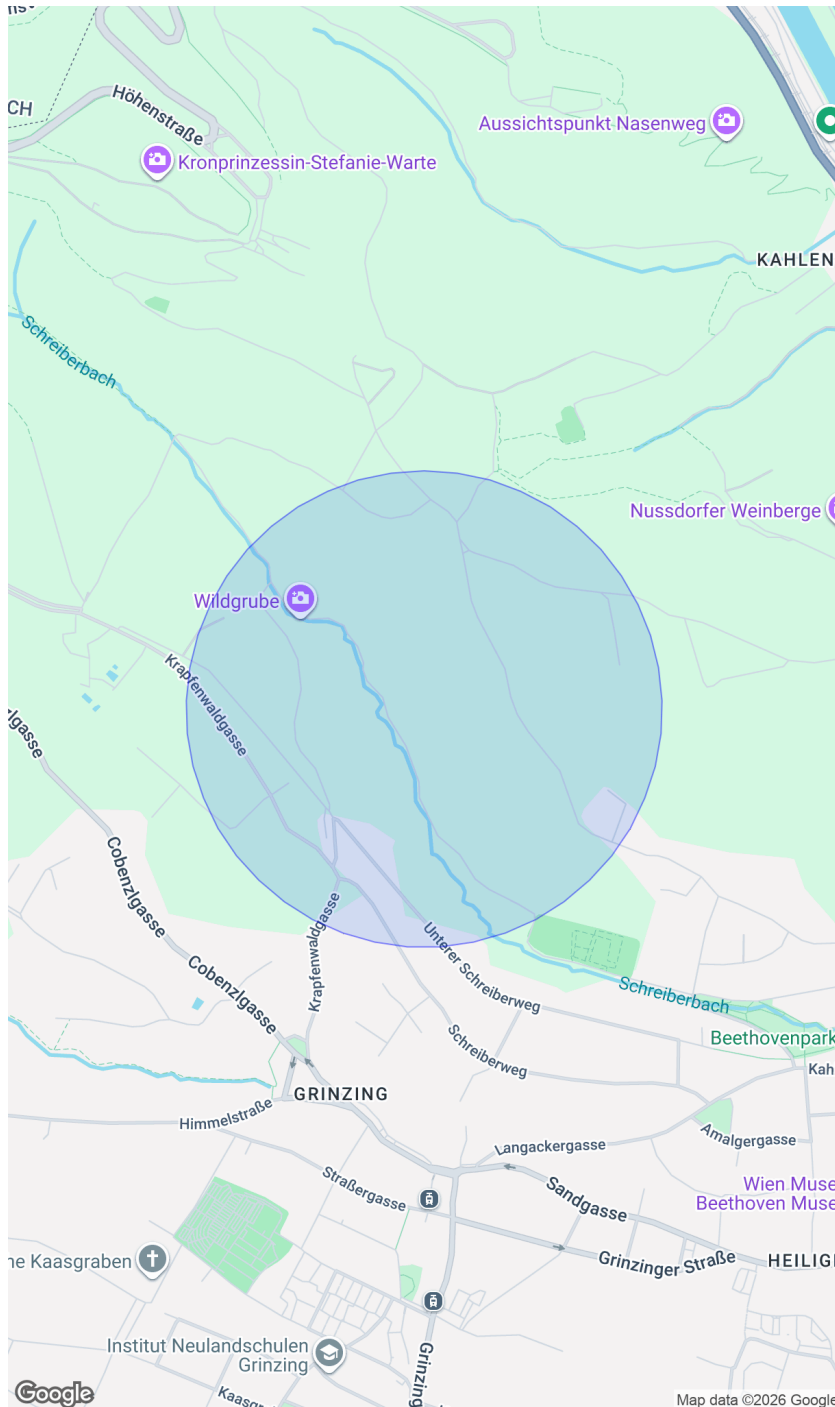
rund 72.650

Einwohner



MIKROLAGE

Neustift am Walde



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	2.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.