

OBJEKT  
60799

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## HOFSEITIGE GARTENWOHNUNG MIT TERRASSE | GRÜNDERZEITHAUS

1140 WIEN, ÖSTERREICH  
TIEFENDORFERGASSE 4 / 4



## ECKDATEN

|                                                                                                 |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  Wohnfläche    | 58,67 m <sup>2</sup>     |
|  Zimmer        | 3                        |
|  Bäder         | 1                        |
|  WC            | 1                        |
|  Gärten        | 1 / 39,32 m <sup>2</sup> |
|  Möblierung    | nicht möbliert           |
|  Beziehb.:     | Herbst 2025              |
|  Eigentumsform | Wohnungseigentum         |
|  Stockwerk     | EG                       |
|  Zustand       | Erstbezug                |
|  Lift          | ja                       |

## AUSSTATTUNG

|                                                                                                |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  Boden:       | Fliesen, Parkett                   |
|  Fahrstuhl:   | Personenaufzug                     |
|  Befeuerung:  | Gas                                |
|  Heizungsart: | Fußbodenheizung,<br>Zentralheizung |
|  Balkon:      | Nordostbalkon /<br>-terrasse       |
|  WCs:         | Getrennte Toiletten                |
|  Bad:         | Bad mit Fenster, Dusche            |
|  Küche:       | Wohnküche / offene<br>Küche        |
|  Extras:      | Gartennutzung                      |

## KOSTEN

Kaufpreis 360.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf  50,5 kWh/m<sup>2</sup>a

## DETAILBESCHREIBUNG

Das zur Jahrhundertwende errichtete Gründerzeithaus wurde einer umfassenden Generalsanierung unterzogen und zu einem hochwertigen Wohnprojekt mit insgesamt 28 modernen Wohneinheiten entwickelt.

Durch die vollständige Erneuerung der Gebäudesubstanz, zeitgemäße und durchdachte Grundrisslösungen sowie attraktive Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen und Terrassen wurde das Wohnhaus nachhaltig und komfortabel aufgewertet.

Zusätzlich wurde das Gebäude im Rahmen eines Dachgeschoßausbaus um zwei weitere Geschosse erweitert, wodurch weitere exklusive Wohneinheiten mit großzügigen Balkonen und Dachterrassen entstanden sind.

Die Fertigstellung des gesamten Projektes ist bis Ende 2025 geplant.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup>.

Es stehen Ihnen ein Vorzimmer, eine offene Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC zur Verfügung.

Der Wohnung vorgelagert befindet sich eine Terrasse mit kleinem Eigengarten.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnungen zu Anlegerpreisen zu erwerben.



## DIE LAGE

Der 14. Bezirk grenzt direkt an den Wienerwald – ein ebenso attraktives wie wertvolles Naherholungsgebiet. Die von Otto Wagner entworfene Kirche am Steinhof ist mit ihrer schimmernden Kupferkuppel eine berühmte Sehenswürdigkeit und auch aus großer Distanz gut erkennbar. Das nahe der Kirche gelegene Otto-Wagner-Spital stammt ebenfalls aus der Feder des Wiener Architekten. Steigt man den Berg hinab bzw. fährt in Richtung Schloss Schönbrunn, gelangt man zum eindrucksvollen Technischen Museum – dieses bietet Ausstellungen zur Technikgeschichte sowie diverse Vorführungen die Alt und Jung begeistern. Auch die Fuchs-Villa in der Hüttelbergstraße ist einen Besuch wert – ebenso wie die zahlreichen Restaurants, die darauf warten durchgekostet zu werden. Last but not least beherbergt dieser Bezirk den Fußballclub Rapid Wien.

Aktuelle Nachrichten zum 14. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1140>

## PENZING

1140

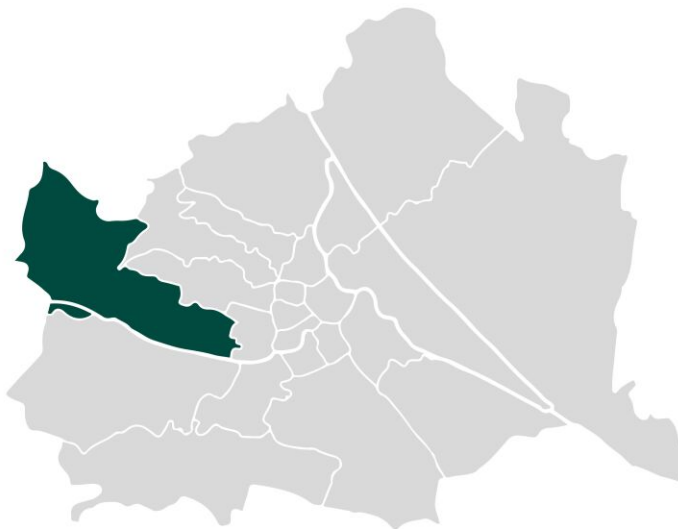
Postleitzahl

14

Bezirk

rund 92.752

Einwohner



## MIKROLAGE

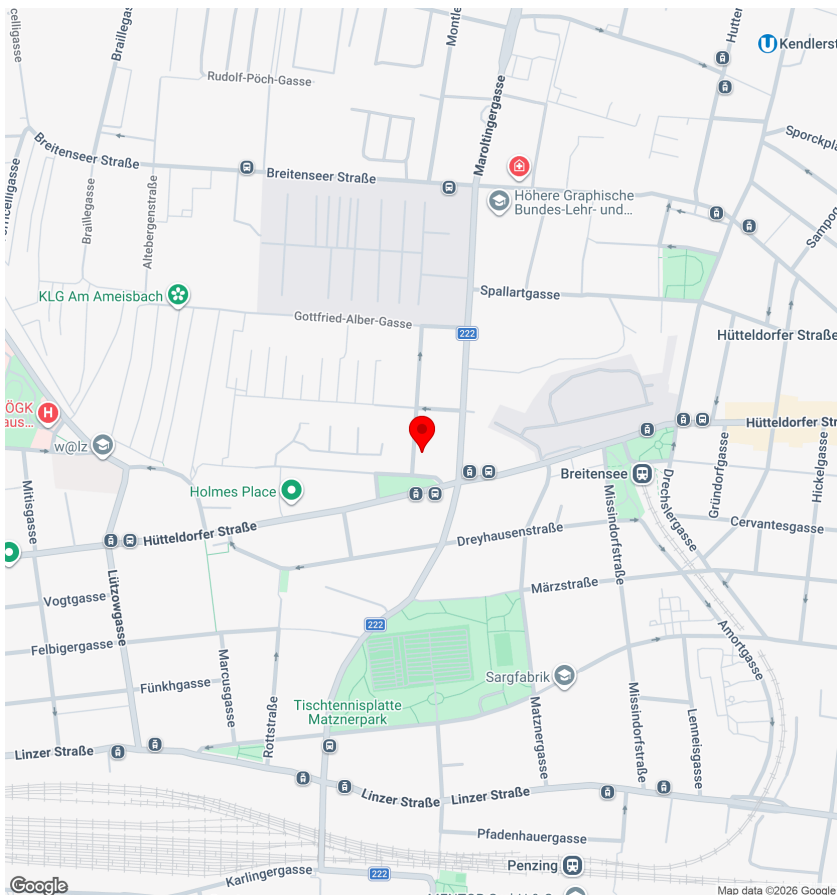
Das Wohnprojekt befindet sich im 14ten Bezirk zwischen Neu-Penzing und Breitenensee.

Der Standort ist durch seine exzellente Nähe zur Straßenbahnlinie 49, der Buslinie 51A sowie zur S-Bahn Station Breitenensee und der U3 Station Hütteldorfer Straße optimal an das Wiener Verkehrsnetz angebunden.

Die gepflegte Nachbarschaft bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten sowie beste Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und Apotheken.

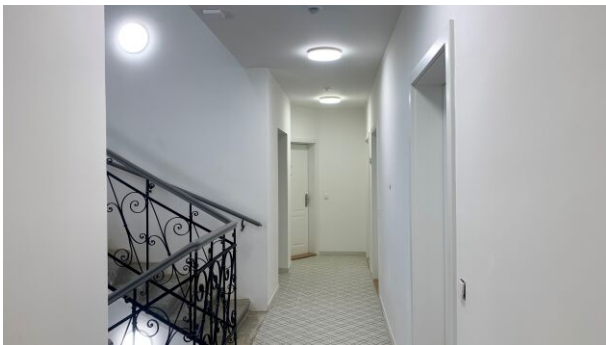
Im Umkreis befinden sich die Naherholungsgebiete Steinhofgründe, Lainzer Tiergarten und der historische Schlosspark Schönbrunn, welche zu einer aktiven Freizeitgestaltung einladen.

Das Fitnesscenter „Holmes Place“ befindet sich gleich ums Eck!





## ANSICHTEN



PLAN





#### 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.