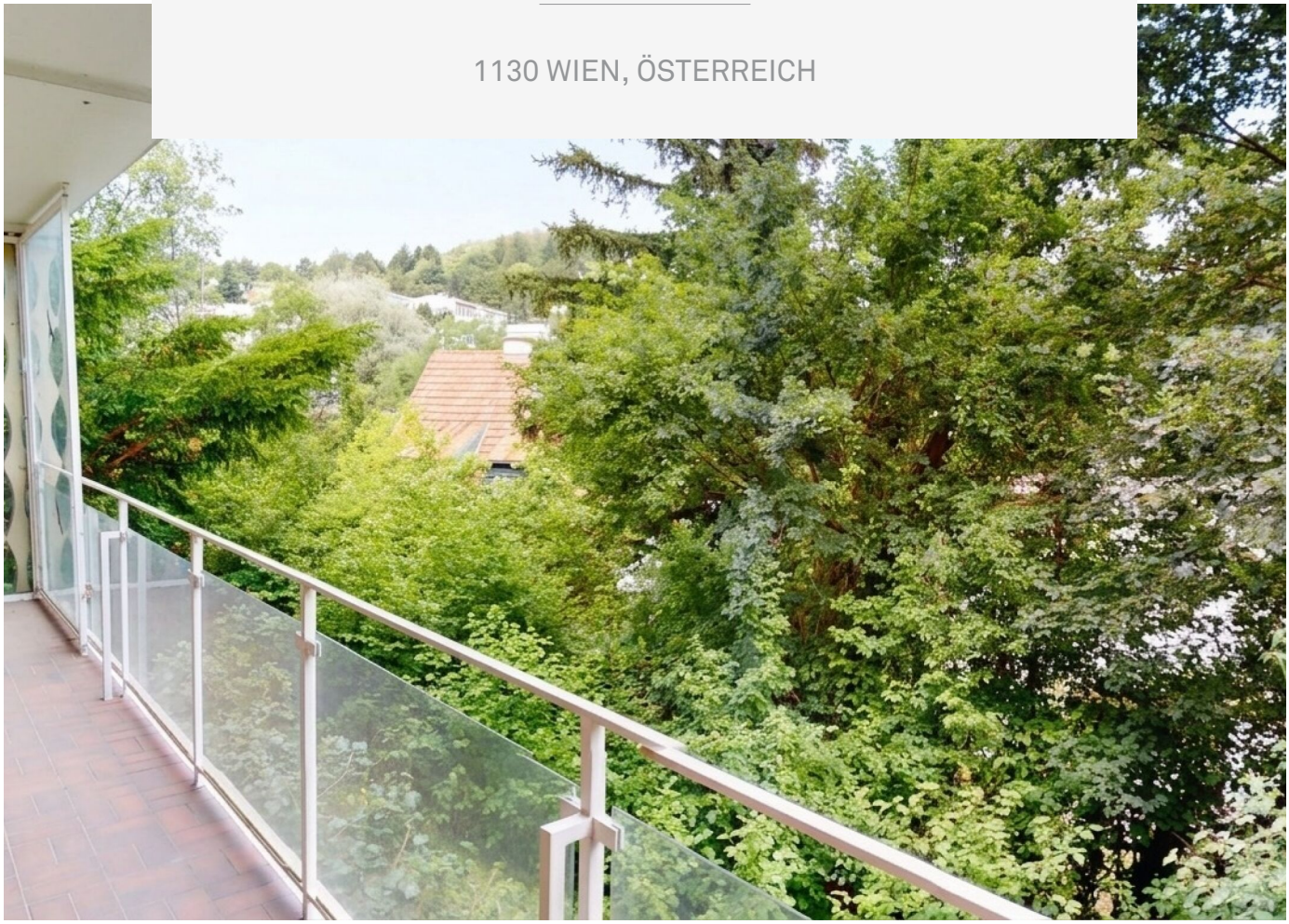
OBJEKT
62214

AKKADIA
IMMOBILIEN

CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND GRÜNBLICK IN 1130 WIEN!

1130 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	54,65 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Balkone	1 / 17,78 m²
Stockwerk	2. KG
Zustand	teilrenoviert
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

Kaufpreis	264.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	104,07 €	10,41 €
Heizkosten	107,89 €	21,58 €
Reparaturrücklage	87,71 €	

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	02.11.2033
Heizwärmebedarf	E 150,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 2,18

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 charmante Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und angenehmem Wohnambiente. Auf rund 55 m² Wohnfläche präsentiert sich ein lichtdurchflutetes Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst attraktiv ist.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit offener Einbauküche, die zum Kochen, Genießen und Verweilen einlädt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den beeindruckenden Balkon mit ca. 18 m², der einen herrlichen Grünblick bietet und zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Die Kombination aus effizienter Raumaufteilung, großzügigen Außenflächen und einem attraktiven Wohnumfeld macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit. Ob als gemütliches Zuhause oder wertstabile Investition – diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen mit Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der saftig grüne 13. Bezirk beeindruckt mit vielen historischen Villen. Es ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Das Schloss Schönbrunn, die Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seiner prachtvollen Innenausstattung ein Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt – gleich nebenan liegt mit dem Zoo Schönbrunn einer älteste noch bestehenden Zoos der Welt. Die High Society trifft sich an eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße – etwa im Café Dommayer oder für den größeren Hunger im Plachutta auf einen Tafelspitz. Der weitläufige Lainzer Tiergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Mit dem ORF-Zentrum am Küniglberg liegt auch das Herz des Österreichischen Rundfunks am Gebiet dieses Bezirks.

Aktuelle Nachrichten zum 13. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1130

HIETZING

1130
Postleitzahl

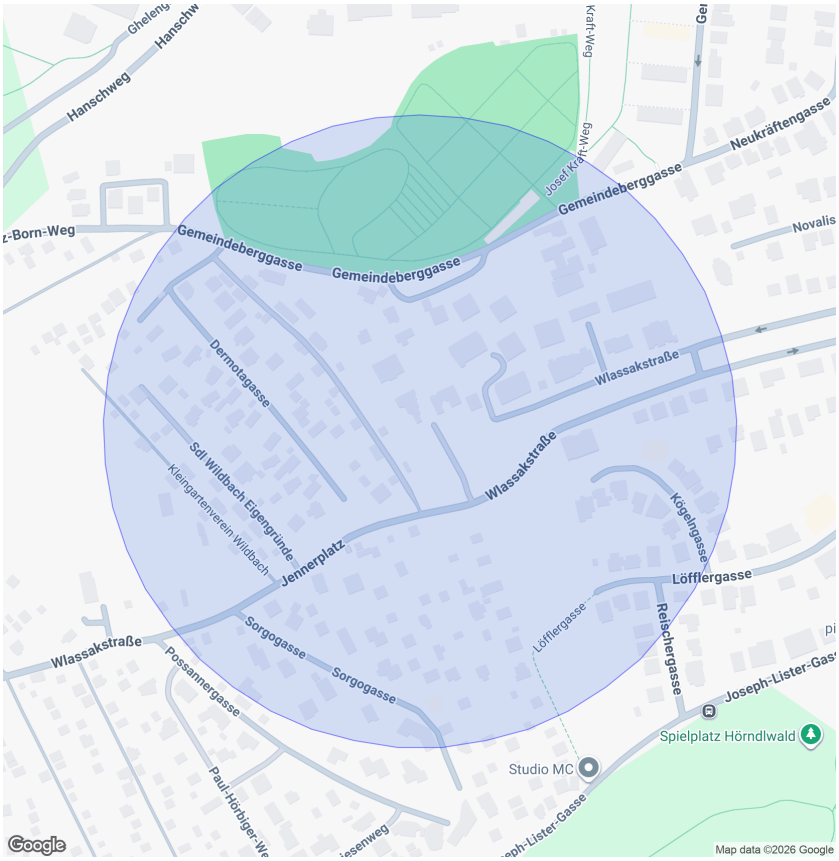
13
Bezirk

rund 54.265
Einwohner



MIKROLAGE

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Kombination aus urbanem Komfort und angenehmer Wohnruhe. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und vielfältige Gastronomiebetriebe, die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie aller wichtigen Knotenpunkte.
Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsbereiche einen idealen Ausgleich zum Stadtleben und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Familien profitieren von der guten Auswahl an Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, während medizinische Versorgung und Apotheken ebenfalls rasch erreichbar sind.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Sonstige

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

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	4.500 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

KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@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.