

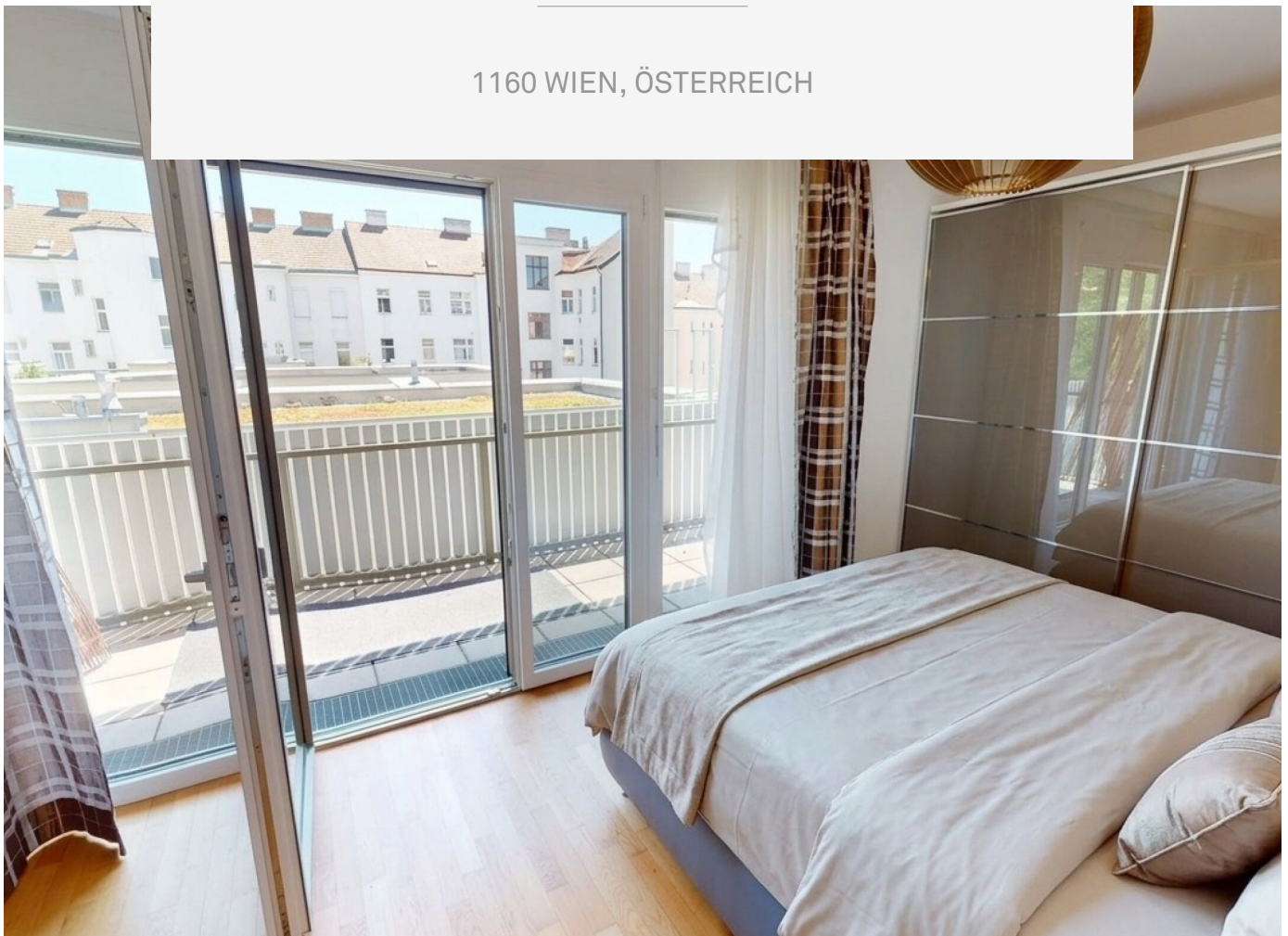
OBJEKT
71133

AKKADIA

IMMOBILIEN

MODERNE MAISONNETTEWOHNUNG | JEDES ZIMMER MIT FREIFLÄCHE

1160 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	57,67 m ²
 Nutzfläche	65,32 m ²
 Keller	2,95 m ²
 Zimmer	2
 Bäder	1
 WC	1
 Abstellräume	1
 Garagen	1
 Terrassen	1 / 28,29 m ²
 Loggien	7,65 m ²
 Möblierung	möbliert
 Beziehbar	ab sofort
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	3. Etage
 Zustand	gepflegt
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
 Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster
 Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
 WCs:	Getrennte Toiletten
 Bad:	Dusche
 Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
 Stellplatzart:	Garage
 Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Kinderspielplatz

KOSTEN

Kaufpreis	399.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	130,44 €	13,04 €
Reparaturrücklage	78,80 €	

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 17.12.2035
Heizwärmebedarf **B** 36,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **B** 0,95

DETAILBESCHREIBUNG

Die im Jahr 2015 neu errichtete Maisonettewohnung verbindet eine außergewöhnliche Raumaufteilung mit großzügigen Freiflächen und schafft dadurch ein Wohngefühl, das man nur selten findet. Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafebene sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und verleiht der Wohnung beinahe den Charakter eines kleinen Stadthauses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen in Kombination mit der weitläufigen Terrasse und der zusätzlichen Loggia eine helle und angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung wird über die obere Ebene betreten. Ein großzügiger Vorraum bildet den Eingangsbereich und erschließt das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia, das Badezimmer sowie das separate WC. Über die innenliegende Treppe gelangt man in das darunterliegende Wohngeschoss, das mit seinem offen gestalteten Wohnbereich und der integrierten Kochnische den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus öffnet sich die rund 28 m² große Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz zum Essen, Entspannen oder für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die gelungene Kombination aus Raumaufteilung und Außenflächen hebt diese Wohnung von klassischen Grundrissen ab.

Highlights:

- Maisonette mit klar getrennter Wohn- und Schlafebene
- Rund 28 m² große Terrasse mit Gartencharakter
- Zusätzliche Loggia direkt beim Schlafzimmer
- Garagenstellplatz
- Rund 100 m² großer Gemeinschafts- und Spielraum

Gebäude:

Auch die allgemeinen Teile und die Fassade des Neubaus sind in erstklassigem Zustand. Das Haus verfügt über einen Personenlift sowie eigene, den Wohnungen zugeordnete Kellerabteile, eine ebenerdige hauseigene Garage, einen Fahrradraum, einen Kinderwagenraum, einen Waschmaschinenraum, einen Pflanzenüberwinterungsraum und einen großzügigen Gemeinschaftsraum (ca. 93 m²) inklusive Küche und Toilette. Ein Garagenstellplatz kann für EUR 30.000,- erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 zahlreiche 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



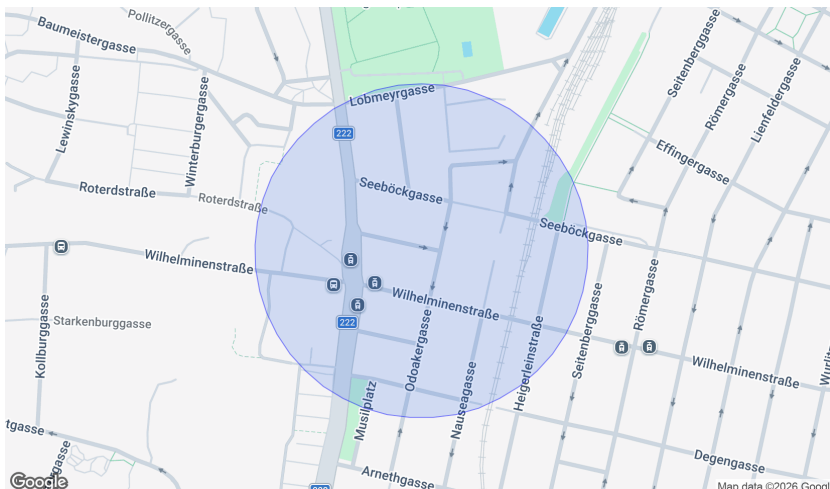
MIKROLAGE

Wer die perfekte Verbindung aus urbanem Lebensgefühl und naturnaher Erholung sucht, wird diese Lage zu schätzen wissen. Am Fuße des Wilhelminenbergs, unmittelbar am Wienerwald und dennoch hervorragend an die Wiener Innenstadt angebunden, befindet sich die Liegenschaft in einer ruhigen Seitengasse des 16. Bezirks.

Die ausgezeichnete Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Kaffeehäuser, Apotheken sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Gehweite. Familien profitieren zudem von der Nähe zur Volksschule Grubergasse, dem BRG 16 sowie dem Kindergarten „Glücksfische“, die allesamt in wenigen Minuten erreichbar sind.

Auch die öffentliche Anbindung überzeugt auf ganzer Linie. Die Straßenbahnlinien 2, 10 und 44, die Buslinien 46A und 46B, die S-Bahn S45 sowie die U3-Station Ottakring verbinden den Standort schnell mit allen Teilen Wiens. Zusätzlichen Mehrwert schafft die derzeit im Bau befindliche U5, deren Stationen Elterleinplatz und Hernals künftig in rund 10 bis 15 Gehminuten erreichbar sein werden und die Verbindung in die Wiener Innenstadt weiter verbessern.

Die Kombination aus einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen, der Nähe zur Wiener Innenstadt und den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten des Wienerwaldes macht diese Wohnlage zu einer der attraktivsten im Westen Wiens.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

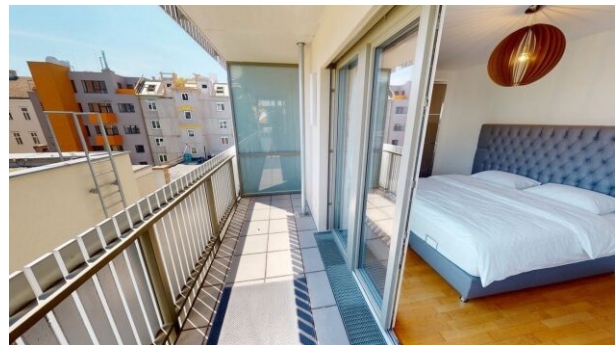
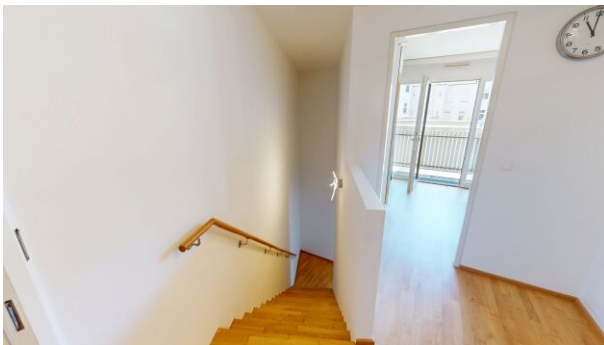
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

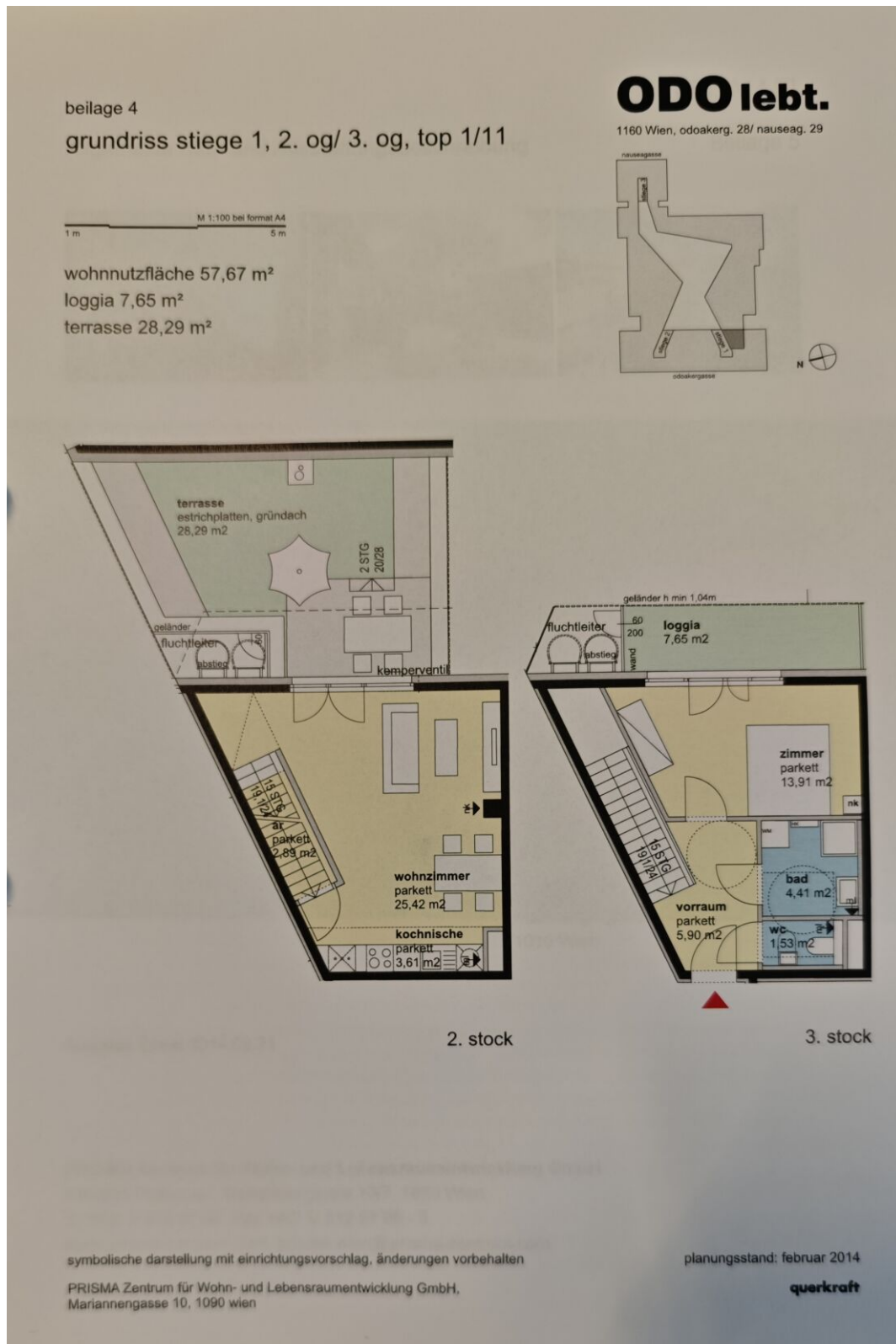
ANSICHTEN



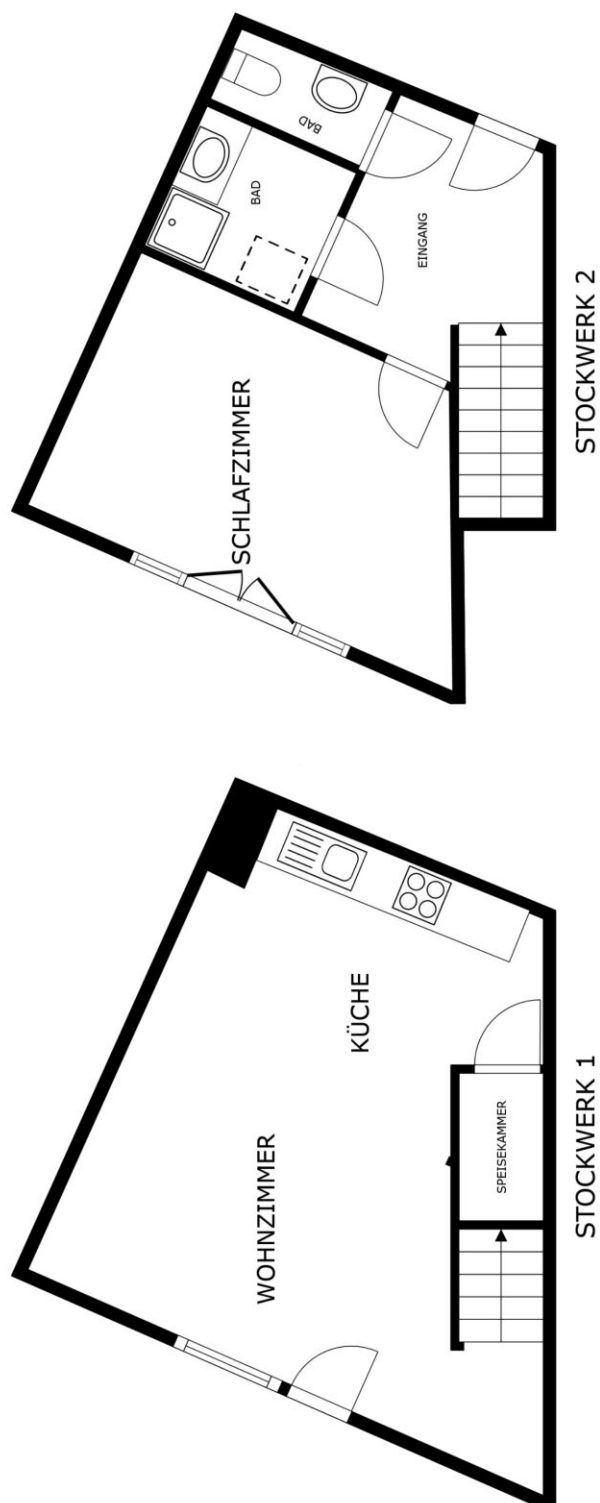
ANSICHTEN



PLAN



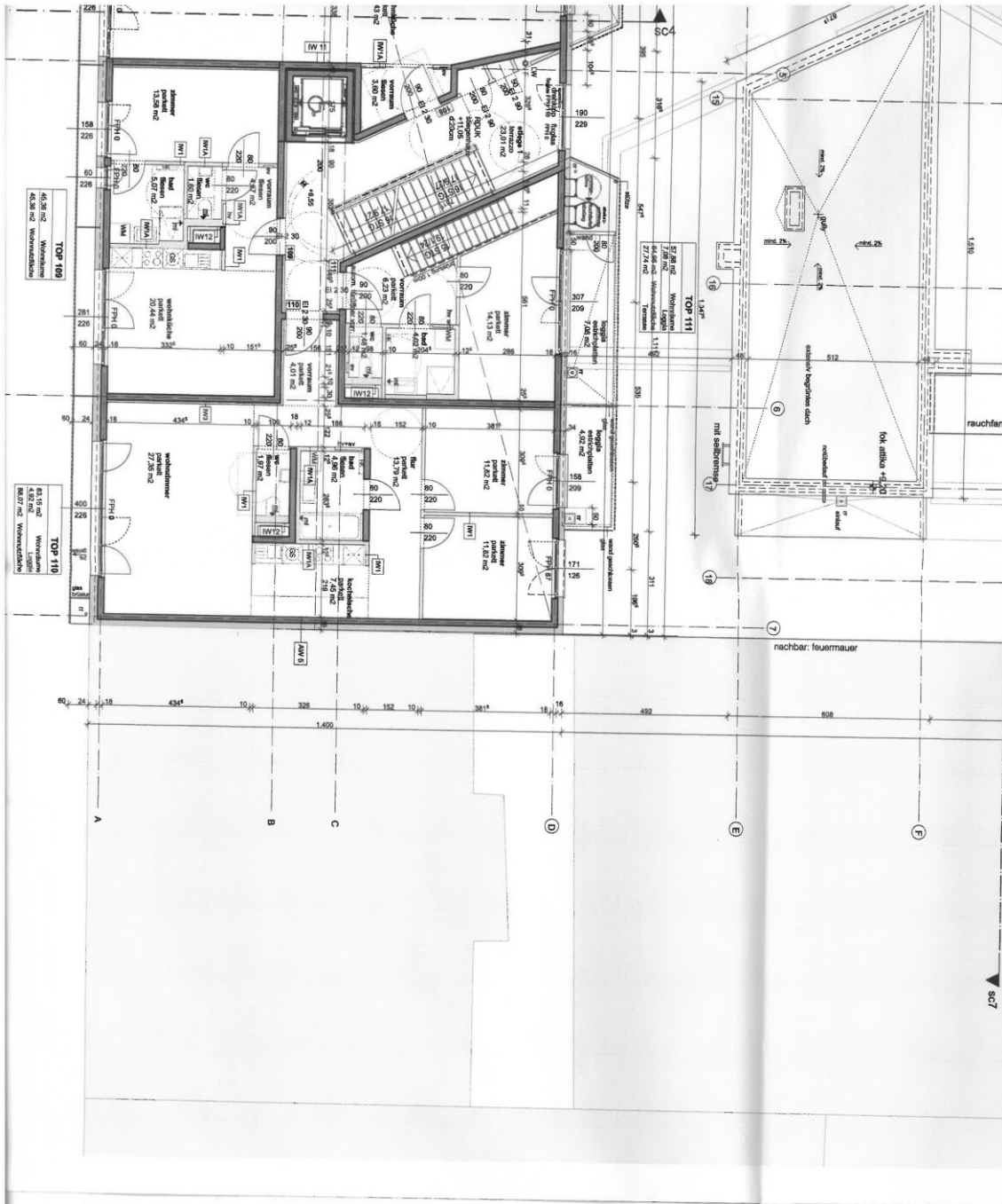
PLAN



BRUTTOINNEENRAUM
STOCKWERK 1 34,1 m² STOCKWERK 2 31,6 m²
INSGESAMT : 65,7 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



PLAN



The floor plan illustrates three residential units within a building structure. Unit TOP 105 is located on the left, Unit TOP 106 in the center, and Unit TOP 107 on the right. Each unit is detailed with room names, floor areas, and structural elements like walls, doors, and windows. The plan also shows common areas, balconies, and terraces. Dimensions and area calculations are provided for various parts of the units. Structural annotations include wall types (e.g., FPH 0, FPH 1, FPH 2, FPH 3, FPH 4, FPH 5, FPH 6, FPH 7, FPH 8, FPH 9, FPH 10, FPH 11, FPH 12, FPH 13, FPH 14, FPH 15, FPH 16, FPH 17, FPH 18, FPH 19, FPH 20, FPH 21, FPH 22, FPH 23, FPH 24, FPH 25, FPH 26, FPH 27, FPH 28, FPH 29, FPH 30, FPH 31, FPH 32, FPH 33, FPH 34, FPH 35, FPH 36, FPH 37, FPH 38, FPH 39, FPH 40, FPH 41, FPH 42, FPH 43, FPH 44, FPH 45, FPH 46, FPH 47, FPH 48, FPH 49, FPH 50, FPH 51, FPH 52, FPH 53, FPH 54, FPH 55, FPH 56, FPH 57, FPH 58, FPH 59, FPH 60, FPH 61, FPH 62, FPH 63, FPH 64, FPH 65, FPH 66, FPH 67, FPH 68, FPH 69, FPH 70, FPH 71, FPH 72, FPH 73, FPH 74, FPH 75, FPH 76, FPH 77, FPH 78, FPH 79, FPH 80, FPH 81, FPH 82, FPH 83, FPH 84, FPH 85, FPH 86, FPH 87, FPH 88, FPH 89, FPH 90, FPH 91, FPH 92, FPH 93, FPH 94, FPH 95, FPH 96, FPH 97, FPH 98, FPH 99, FPH 100, FPH 101, FPH 102, FPH 103, FPH 104, FPH 105, FPH 106, FPH 107, FPH 108, FPH 109, FPH 110, FPH 111, FPH 112, FPH 113, FPH 114, FPH 115, FPH 116, FPH 117, FPH 118, FPH 119, FPH 120, FPH 121, FPH 122, FPH 123, FPH 124, FPH 125, FPH 126, FPH 127, FPH 128, FPH 129, FPH 130, FPH 131, FPH 132, FPH 133, FPH 134, FPH 135, FPH 136, FPH 137, FPH 138, FPH 139, FPH 140, FPH 141, FPH 142, FPH 143, FPH 144, FPH 145, FPH 146, FPH 147, FPH 148, FPH 149, FPH 150, FPH 151, FPH 152, FPH 153, FPH 154, FPH 155, FPH 156, FPH 157, FPH 158, FPH 159, FPH 160, FPH 161, FPH 162, FPH 163, FPH 164, FPH 165, FPH 166, FPH 167, FPH 168, FPH 169, FPH 170, FPH 171, FPH 172, FPH 173, FPH 174, FPH 175, FPH 176, FPH 177, FPH 178, FPH 179, FPH 180, FPH 181, FPH 182, FPH 183, FPH 184, FPH 185, FPH 186, FPH 187, FPH 188, FPH 189, FPH 190, FPH 191, FPH 192, FPH 193, FPH 194, FPH 195, FPH 196, FPH 197, FPH 198, FPH 199, FPH 200, FPH 201, FPH 202, FPH 203, FPH 204, FPH 205, FPH 206, FPH 207, FPH 208, FPH 209, FPH 210, FPH 211, FPH 212, FPH 213, FPH 214, FPH 215, FPH 216, FPH 217, FPH 218, FPH 219, FPH 220, FPH 221, FPH 222, FPH 223, FPH 224, FPH 225, FPH 226, FPH 227, FPH 228, FPH 229, FPH 230, FPH 231, FPH 232, FPH 233, FPH 234, FPH 235, FPH 236, FPH 237, FPH 238, FPH 239, FPH 240, FPH 241, FPH 242, FPH 243, FPH 244, FPH 245, FPH 246, FPH 247, FPH 248, FPH 249, FPH 250, FPH 251, FPH 252, FPH 253, FPH 254, FPH 255, FPH 256, FPH 257, FPH 258, FPH 259, FPH 260, FPH 261, FPH 262, FPH 263, FPH 264, FPH 265, FPH 266, FPH 267, FPH 268, FPH 269, FPH 270, FPH 271, FPH 272, FPH 273, FPH 274, FPH 275, FPH 276, FPH 277, FPH 278, FPH 279, FPH 280, FPH 281, FPH 282, FPH 283, FPH 284, FPH 285, FPH 286, FPH 287, FPH 288, FPH 289, FPH 290, FPH 291, FPH 292, FPH 293, FPH 294, FPH 295, FPH 296, FPH 297, FPH 298, FPH 299, FPH 300, FPH 301, FPH 302, FPH 303, FPH 304, FPH 305, FPH 306, FPH 307, FPH 308, FPH 309, FPH 310, FPH 311, FPH 312, FPH 313, FPH 314, FPH 315, FPH 316, FPH 317, FPH 318, FPH 319, FPH 320, FPH 321, FPH 322, FPH 323, FPH 324, FPH 325, FPH 326, FPH 327, FPH 328, FPH 329, FPH 330, FPH 331, FPH 332, FPH 333, FPH 334, FPH 335, FPH 336, FPH 337, FPH 338, FPH 339, FPH 340, FPH 341, FPH 342, FPH 343, FPH 344, FPH 345, FPH 346, FPH 347, FPH 348, FPH 349, FPH 350, FPH 351, FPH 352, FPH 353, FPH 354, FPH 355, FPH 356, FPH 357, FPH 358, FPH 359, FPH 360, FPH 361, FPH 362, FPH 363, FPH 364, FPH 365, FPH 366, FPH 367, FPH 368, FPH 369, FPH 370, FPH 371, FPH 372, FPH 373, FPH 374, FPH 375, FPH 376, FPH 377, FPH 378, FPH 379, FPH 380, FPH 381, FPH 382, FPH 383, FPH 384, FPH 385, FPH 386, FPH 387, FPH 388, FPH 389, FPH 390, FPH 391, FPH 392, FPH 393, FPH 394, FPH 395, FPH 396, FPH 397, FPH 398, FPH 399, FPH 400, FPH 401, FPH 402, FPH 403, FPH 404, FPH 405, FPH 406, FPH 407, FPH 408, FPH 409, FPH 410, FPH 411, FPH 412, FPH 413, FPH 414, FPH 415, FPH 416, FPH 417, FPH 418, FPH 419, FPH 420, FPH 421, FPH 422, FPH 423, FPH 424, FPH 425, FPH 426, FPH 427, FPH 428, FPH 429, FPH 430, FPH 431, FPH 432, FPH 433, FPH 434, FPH 435, FPH 436, FPH 437, FPH 438, FPH 439, FPH 440, FPH 441, FPH 442, FPH 443, FPH 444, FPH 445, FPH 446, FPH 447, FPH 448, FPH 449, FPH 450, FPH 451, FPH 452, FPH 453, FPH 454, FPH 455, FPH 456, FPH 457, FPH 458, FPH 459, FPH 460, FPH 461, FPH 462, FPH 463, FPH 464, FPH 465, FPH 466, FPH 467, FPH 468, FPH 469, FPH 470, FPH 471, FPH 472, FPH 473, FPH 474, FPH 475, FPH 476, FPH 477, FPH 478, FPH 479, FPH 480, FPH 481, FPH 482, FPH 483, FPH 484, FPH 485, FPH 486, FPH 487, FPH 488, FPH 489, FPH 490, FPH 491, FPH 492, FPH 493, FPH 494, FPH 495, FPH 496, FPH 497, FPH 498, FPH 499, FPH 500, FPH 501, FPH 502, FPH 503, FPH 504, FPH 505, FPH 506, FPH 507, FPH 508, FPH 509, FPH 510, FPH 511, FPH 512, FPH 513, FPH 514, FPH 515, FPH 516, FPH 517, FPH 518, FPH 519, FPH 520, FPH 521, FPH 522, FPH 523, FPH 524, FPH 525, FPH 526, FPH 527, FPH 528, FPH 529, FPH 530, FPH 531, FPH 532, FPH 533, FPH 534, FPH 535, FPH 536, FPH 537, FPH 538, FPH 539, FPH 540, FPH 541, FPH 542, FPH 543, FPH 544, FPH 545, FPH 546, FPH 547, FPH 548, FPH 549, FPH 550, FPH 551, FPH 552, FPH 553, FPH 554, FPH 555, FPH 556, FPH 557, FPH 558, FPH 559, FPH 560, FPH 561, FPH 562, FPH 563, FPH 564, FPH 565, FPH 566, FPH 567, FPH 568, FPH 569, FPH 570, FPH 571, FPH 572, FPH 573, FPH 574, FPH 575



KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@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.