

OBJEKT
2164/43

AKKADIA

IMMOBILIEN

CHARMANTE 50M² ERDGESCHOSS- WOHNUNG IN 1180 WIEN

1180 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	50,18 m ²
 Nutzfläche	50,18 m ²

 Stockwerk	EG
 Lift	nein

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
 Boden:	Fliesen, Parkett

KOSTEN

Kaufpreis	240.000,00 €
-----------	--------------

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
-----------	-----------------------------------

	Netto	USt.
Betriebskosten	81,54 €	8,15 €
Heizkosten	67,34 €	13,47 €
Reparaturrücklage	49,95 €	
Warmwasser	31,08 €	3,11 €
Sonstiges	20,72 €	2,07 €

DETAILBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante Wohnung im Erdgeschoss bietet auf 50 m² eine perfekte Kombination aus Komfort, Praktikabilität und urbanem Lebensstil. Für einen Kaufpreis von 240.000,00 € erhalten Sie hier eine Immobilie, die sowohl für Singles als auch für Paare ideal geeignet ist.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem hellen, freundlichen Wohnambiente. Der zentrale Vorraum verbindet alle Räume und sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Das großzügige Wohnzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer ist vom räumlich getrennt und sorgt so immer für ruhigen Schlaf. Die separate Küche ermöglicht komfortables Kochen und ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Dank der praktischen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie wohnen in einem der attraktivsten Bezirke Wiens mit hervorragender Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Ziele der Stadt. So wird Ihr Alltag angenehm und stressfrei.

Auch die Infrastruktur rund um Ihr neues Zuhause lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken sowie eine Klinik und ein Krankenhaus – für Ihre Gesundheit ist somit bestens gesorgt.

Für den täglichen Einkauf müssen Sie ebenfalls keine weiten Wege zurücklegen: Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger sind bequem erreichbar. Die Kombination aus urbanem Komfort und einer lebendigen Nachbarschaft macht diese Wohnung zu einem wahren Schatz.

Ob als Erstwohnung, Kapitalanlage oder Rückzugsort – diese Erdgeschosswohnung bietet Ihnen eine solide Basis für ein angenehmes Leben in Wien. Nutzen Sie die Chance, in einem lebendigen und gut angebundenen Viertel zu wohnen, das alle Vorteile der Stadt mit einer ruhigen und freundlichen Umgebung verbindet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Ihr neues Zuhause im 18. Bezirk wartet auf Sie!

DIE LAGE

Der im Nordwesten Wiens, am Rande des Wienerwaldes gelegene achtzehnte Bezirk, gilt heute auf Grund zahlreicher Villen neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Trotzdem weist Währing auch so genannte Gründerzeitquartiere auf – vor allem in Gürtelnähe. Große Parkanlagen wie z.B. der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Türkenschanzpark und der Währinger Park (ehemals Währinger Allgemeiner Friedhof) laden zum Energietanken abseits des städtischen Trubels ein. Apropos Erholung: Der Bezirk beherbergt auch zwei wichtige, spezialisierte Krankenhäuser. Das Orthopädische Krankenhaus Gersthof sowie die Semmelweis-Frauenklinik. Erfrischung findet man im legendären Währinger Bad (Brausebad/Sauna) sowie im schicken Schafbergbad – Wienblick inklusive.

Aktuelle Nachrichten zum 18. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1180>

WÄHRING

1180

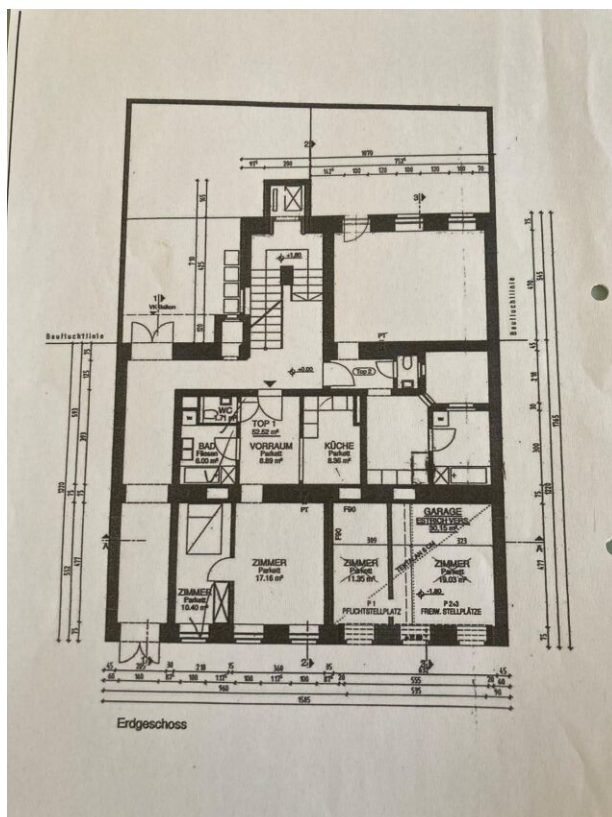
Postleitzahl

18

Bezirk

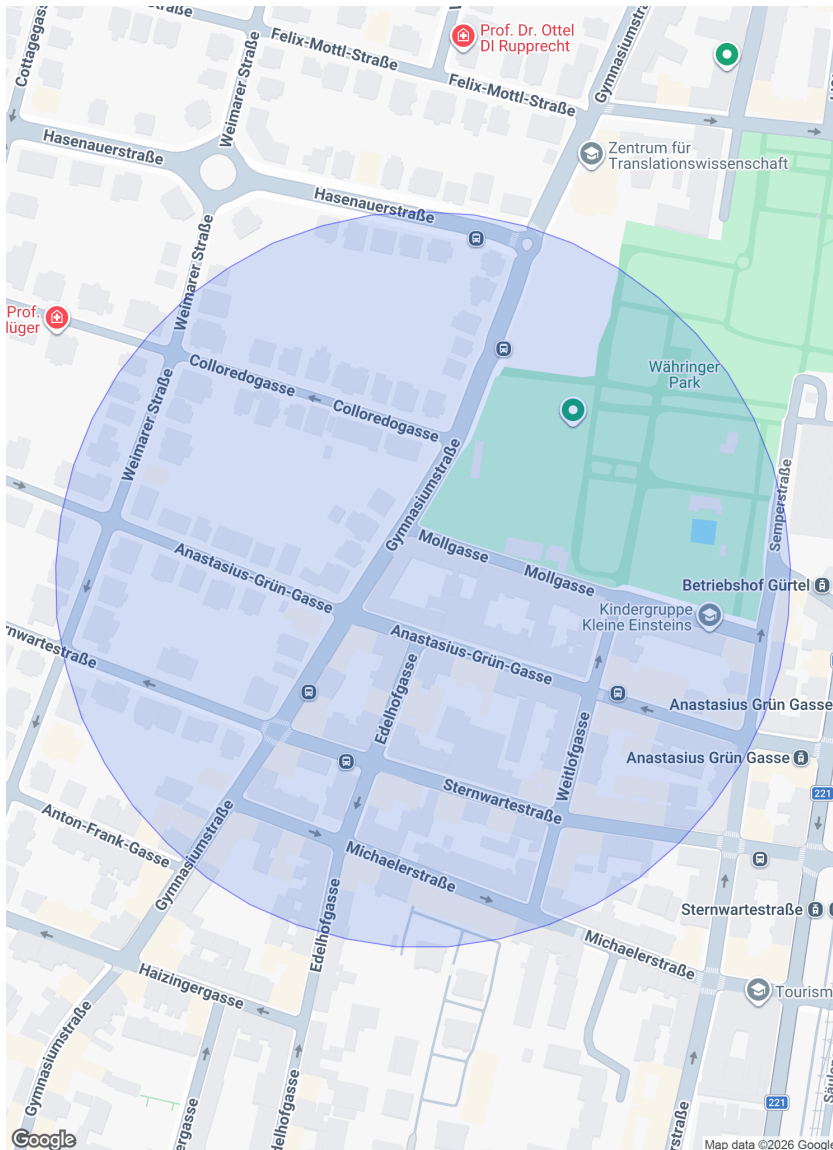
rund 51.647

Einwohner



MIKROLAGE

Die Wohnung liegt im 18. Bezirk von Wien, ideal eingebettet in eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergarten, Universität und Höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckerei, Bank, Post und Polizei sind bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sorgen für beste Anbindung.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

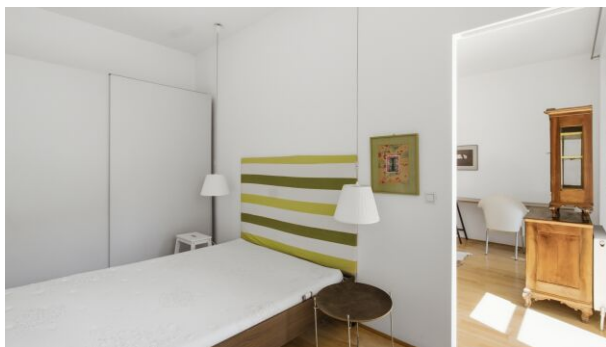
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

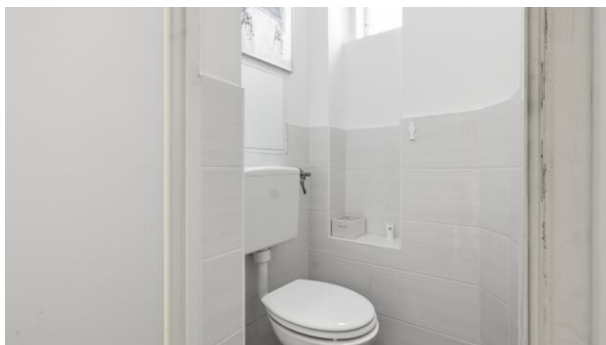
ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN





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.