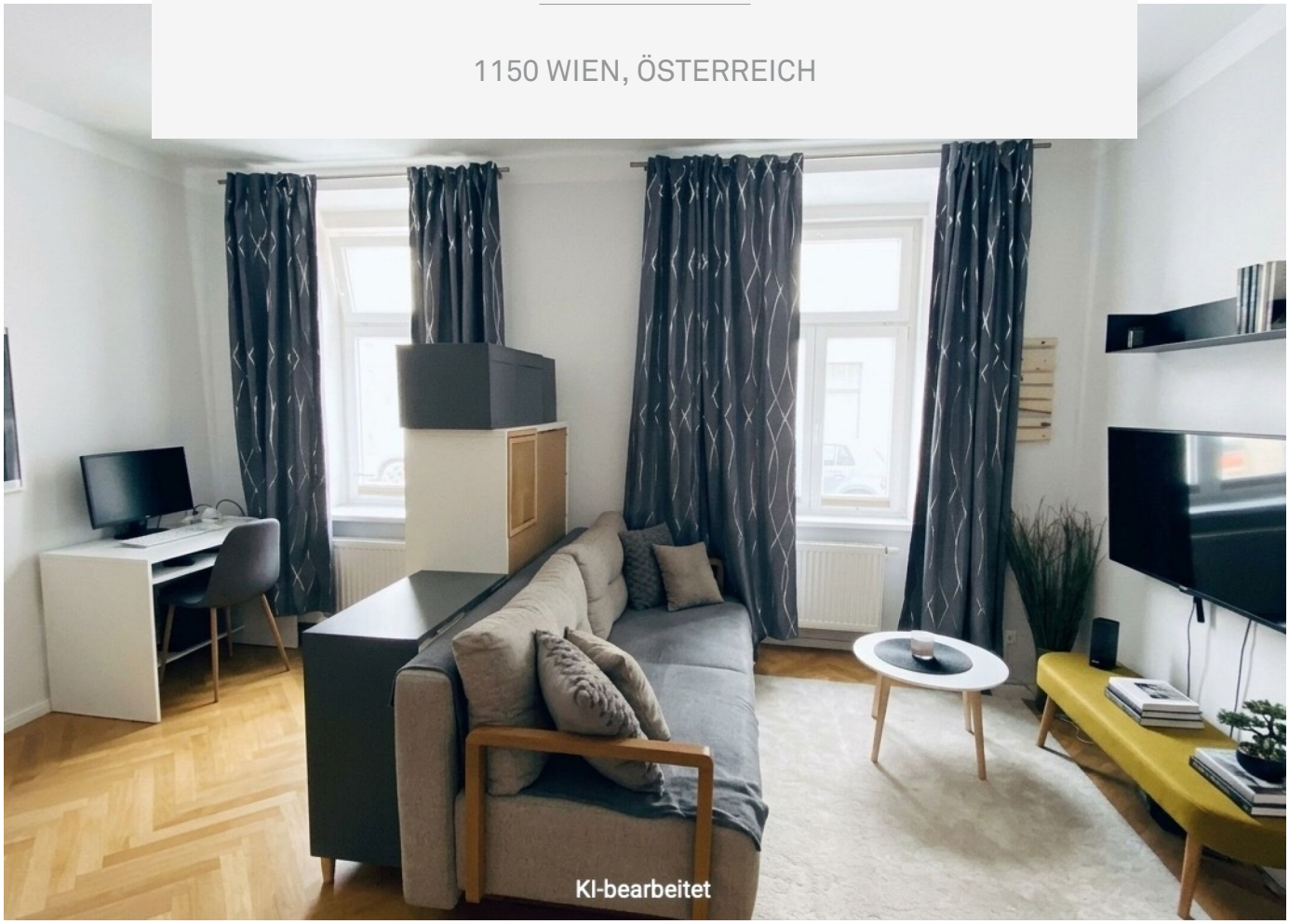
OBJEKT
71197

AKKADIA
IMMOBILIEN

# MODERNISIERTE 39 M² WOHNUNG – EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN | KURZZEITVERMIETUNG MÖGLICH

1150 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 | 39,34 m² |
| Keller | 3 m² |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Stockwerk | EG |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv |
| Dachform: | Satteldach |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller |
| Boden: | Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Gas |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Fenster: | Kunststofffenster |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Dusche |
| Küche: | Einbauküche |
| Extras: | Fahrradraum |
| Serviceleistungen: | Reinigungsservice |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 189.000,00 € |

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 64,21 € | 6,42 € |
| Reparaturrücklage | 38,35 € | |

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

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 17.01.2034 |
| Heizwärmebedarf | C 84,9 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | C 1,66 |

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

Zum Verkauf gelangt eine ca. 39,34 m² große Wohnung in sehr gutem Zustand, die 2021 umfassend saniert wurde. Dabei wurden unter anderem neue Fenster und Bodenbeläge eingebaut. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein Kellerabteil. Zudem ist die Wohnung mit einem Smart Home-Living System von der Firma Button ausgestattet.

**Highlight:** Die Kurzzeitvermietung ist im Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich gestattet.

Auch das gesamte Haus wurde umfassend saniert. Dies umfasst unter anderem den Kellerbereich, die Steigleitungen sowie das Stiegenhaus. Zusätzlich stehen im Keller allgemeine Abstellflächen sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer wenig befahrenen Einbahnstraße und bietet dadurch eine angenehm ruhige Wohnlage.

Die Wohnung ist derzeit bis Ende Oktober vermietet und eignet sich sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer.

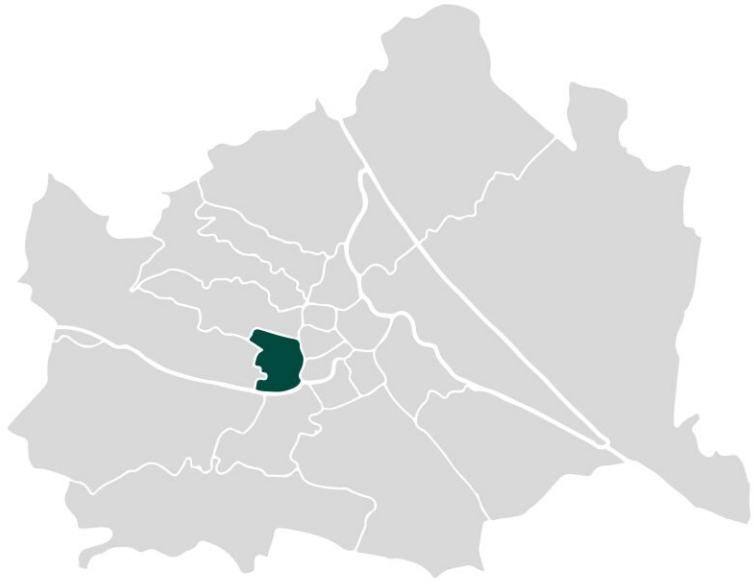
**Hinweis:** Die Fotos wurden teilweise KI-gestützt bearbeitet. Dabei wurden persönliche Gegenstände der derzeitigen Mieterin entfernt. Die räumlichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale wurden nicht verändert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## DIE LAGE

Rudolfsheim-Fünfhaus, der 15. Wiener Gemeindebezirk, liegt westlich des Stadtzentrums. Obwohl er wegen seiner Lage außerhalb des Gürtels als Außenbezirk Wiens gilt, ähnelt er in vielen Punkten den Innenbezirken: geringe Größe, hohe Bevölkerungsdichte, Altstadtnähe ... Viele Teile des Bezirks, die noch vor 10-15 Jahren als abgewohnt galten, wurden in den letzten Jahren gentrifiziert und damit auch attraktiver gemacht. Beeindruckende Konzerte, Shows und Aufführungen bietet die 1958 eröffnete Wiener Stadthalle, Wiens größtes Veranstaltungszentrum. Einen Besuch wert ist der Bereich zwischen dem Meiselmarkt und dem Kardinal-Rauscher-Platz – dort ist in den 90er Jahren die Wiener Wasserwelt entstanden – näher an die Einwohner des Bezirks kann man kaum wo kommen...

*Aktuelle Nachrichten zum 15. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1150



## RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

1150
Postleitzahl

15
Bezirk

rund 79.029
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre zentrale Lage im 15. Bezirk, nur wenige Schritte von der Äußeren Mariahilfer Straße entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die laufende Aufwertung und Begrünung der Äußeren Mariahilfer Straße steigert zusätzlich die Attraktivität des Wohnumfelds. Eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung sowie die Nähe zum Westbahnhof runden die Lage ab. In ein bis fünf Gehminuten sind die Straßenbahnlinie 52 und 60, die Autobuslinie 12A und die Ubahnstationen U3, U4 und U6 erreichbar.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 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 | 500 m |
| Autobahnanschluss | 4.000 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

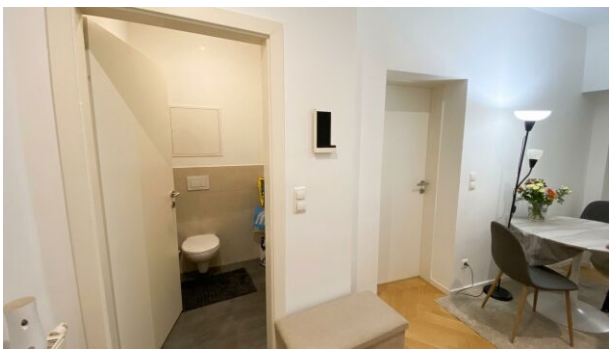
AKKADIA
IMMOBILIEN

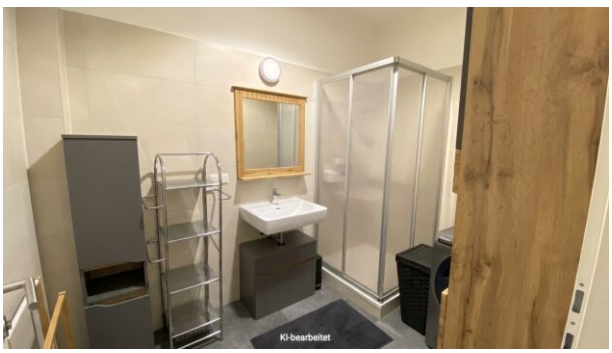
## ANSICHTEN





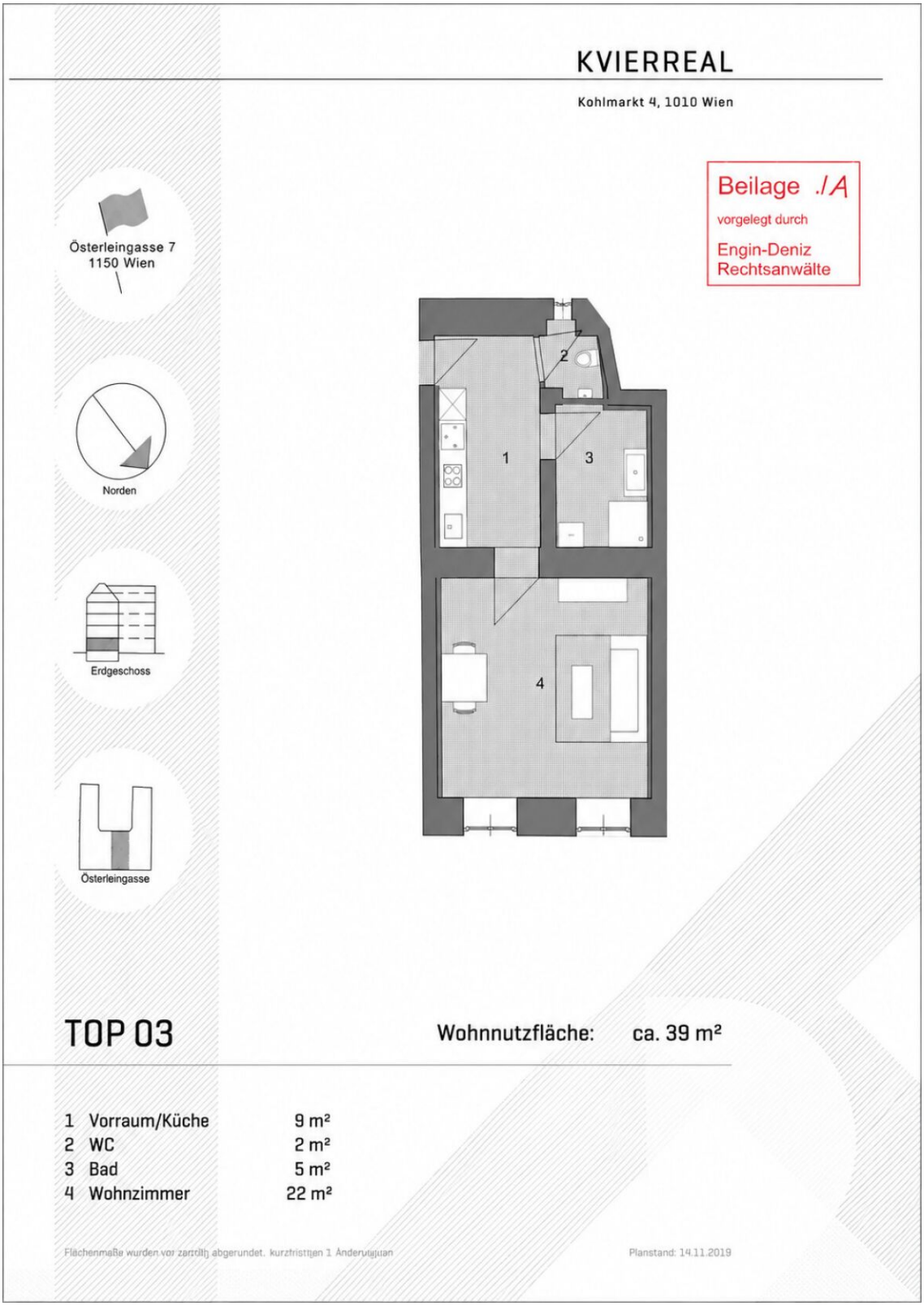





AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## PLAN


KVIERREAL
Kohlmarkt 4, 1010 Wien
Beilage ./A
vorgelegt durch
Engin-Deniz
Rechtsanwälte
Österleingasse 7
1150 Wien
Norden
Erdgeschoss
Österleingasse
1
2
3
4
TOP 03
Wohnnutzfläche: ca. 39 m²
1 Vorraum/Küche 9 m²
2 WC 2 m²
3 Bad 5 m²
4 Wohnzimmer 22 m²
Planstand: 14.11.2019



## 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.