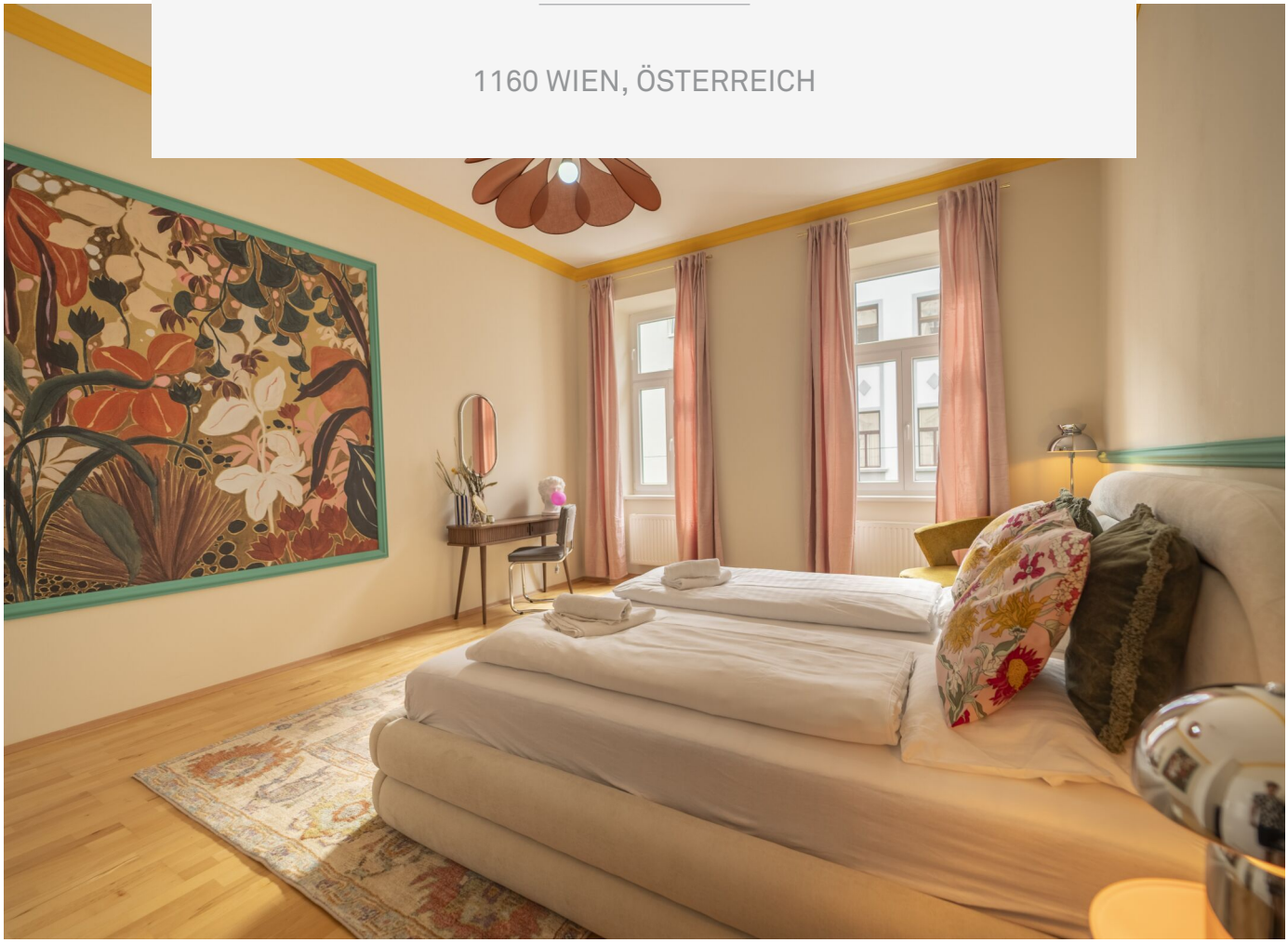
OBJEKT
71307

AKKADIA
IMMOBILIEN

WOHNEN MIT FARBE UND CHARAKTER IM WIENER ALTBAU (ORIGINAL FOTOS)

1160 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	63 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Beziehbar	ab sofort
Stockwerk	1. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Boden:	Parkett
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	220.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	163,68 €	16,37 €
Reparaturrücklage	70,06 €	

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	28.04.2027
Heizwärmebedarf	D 135,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 2,38

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

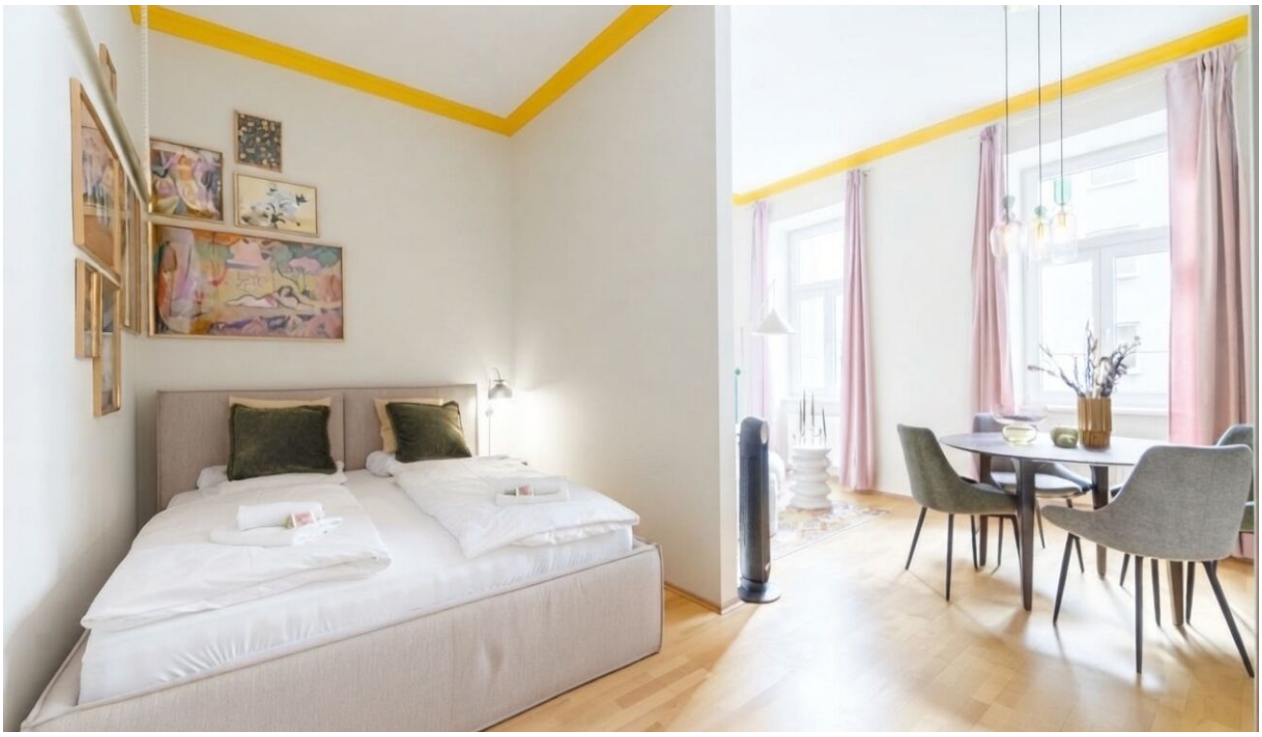
DETAILBESCHREIBUNG

In einem klassischen Wiener Altbau mit Innenhof liegt diese von einer Innenarchitektin geplante und eingerichtete Wohnung. Hohe Räume, große Fenster und helle Holzböden geben ihr eine freundliche Atmosphäre. Farbige Wand- und Deckenleisten, besondere Leuchten und sorgfältig aufeinander abgestimmte Stoffe verleihen den Räumen eine persönliche Note. Die Wohnung wird möbliert verkauft.

Das Herzstück der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich mit seiner gemütlichen Sofaecke und dem runden Esstisch. Eine Zwischenwand trennt die zusätzliche Schlafnische vom übrigen Raum. Im separaten Schlafzimmer sorgt ein großer Einbauschrank für Stauraum, während der Schreibtisch einen ruhigen Platz zum Arbeiten bietet.

Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt und als eigener Raum angelegt. Ein Vorraum, ein Badezimmer und ein separates WC vervollständigen den Grundriss.

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 zahlreich 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

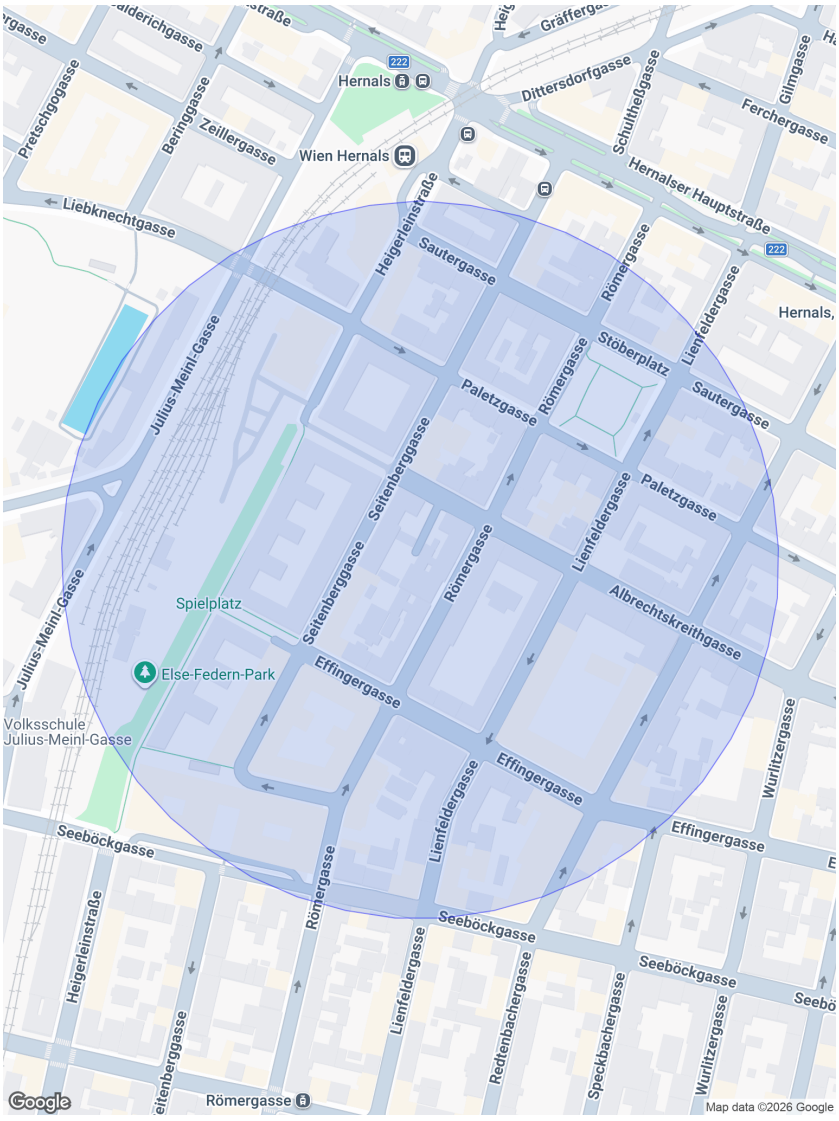
16
Bezirk

rund 104.627
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Wohnung liegt im 16. Bezirk, nahe der Grenze zu Hernals. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Lokale befinden sich in der Umgebung. Der nahe gelegene Kongresspark und das Kongressbad bieten Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.
Für die öffentliche Anbindung stehen unter anderem die S45 am Bahnhof Hernals und die Straßenbahnlinie 43 zur Verfügung. Letztere führt direkt zum Schottentor und damit in die Wiener Innenstadt.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

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

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

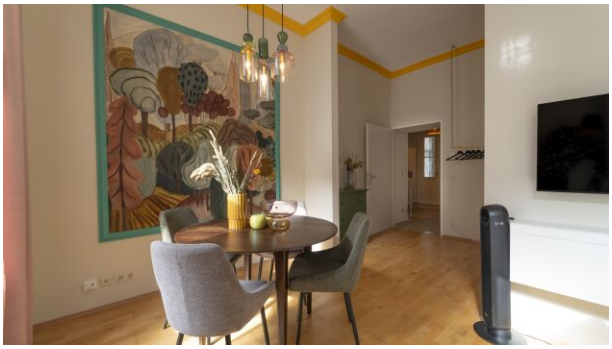
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

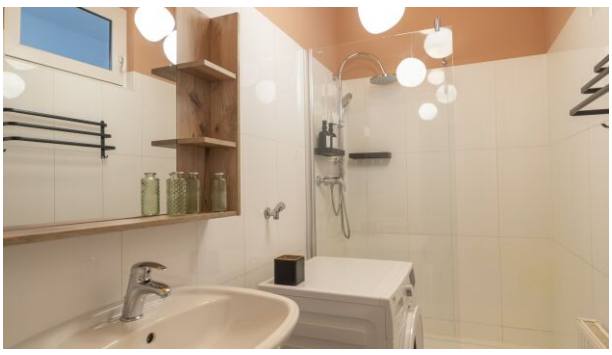
AKKADIA
IMMOBILIEN

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

ANSICHTEN







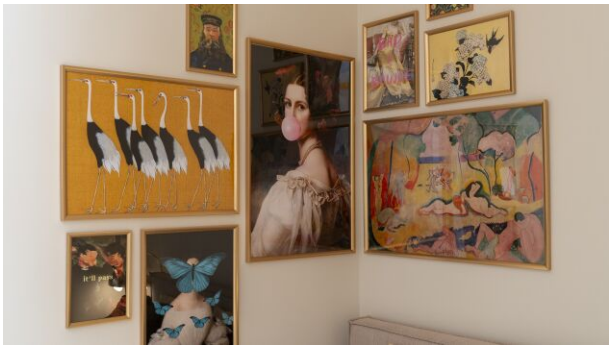


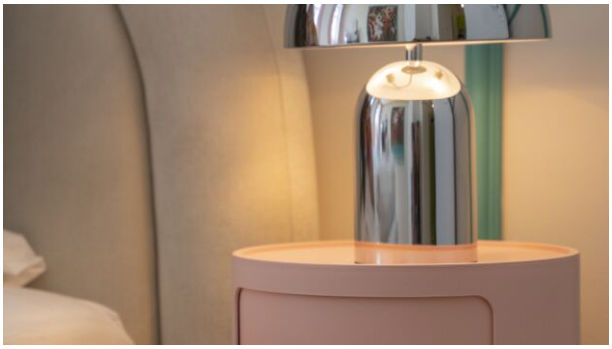


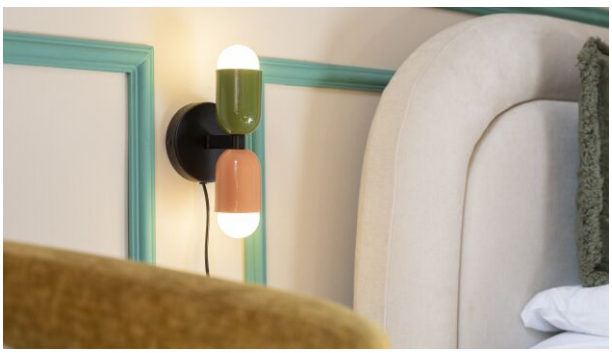
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN





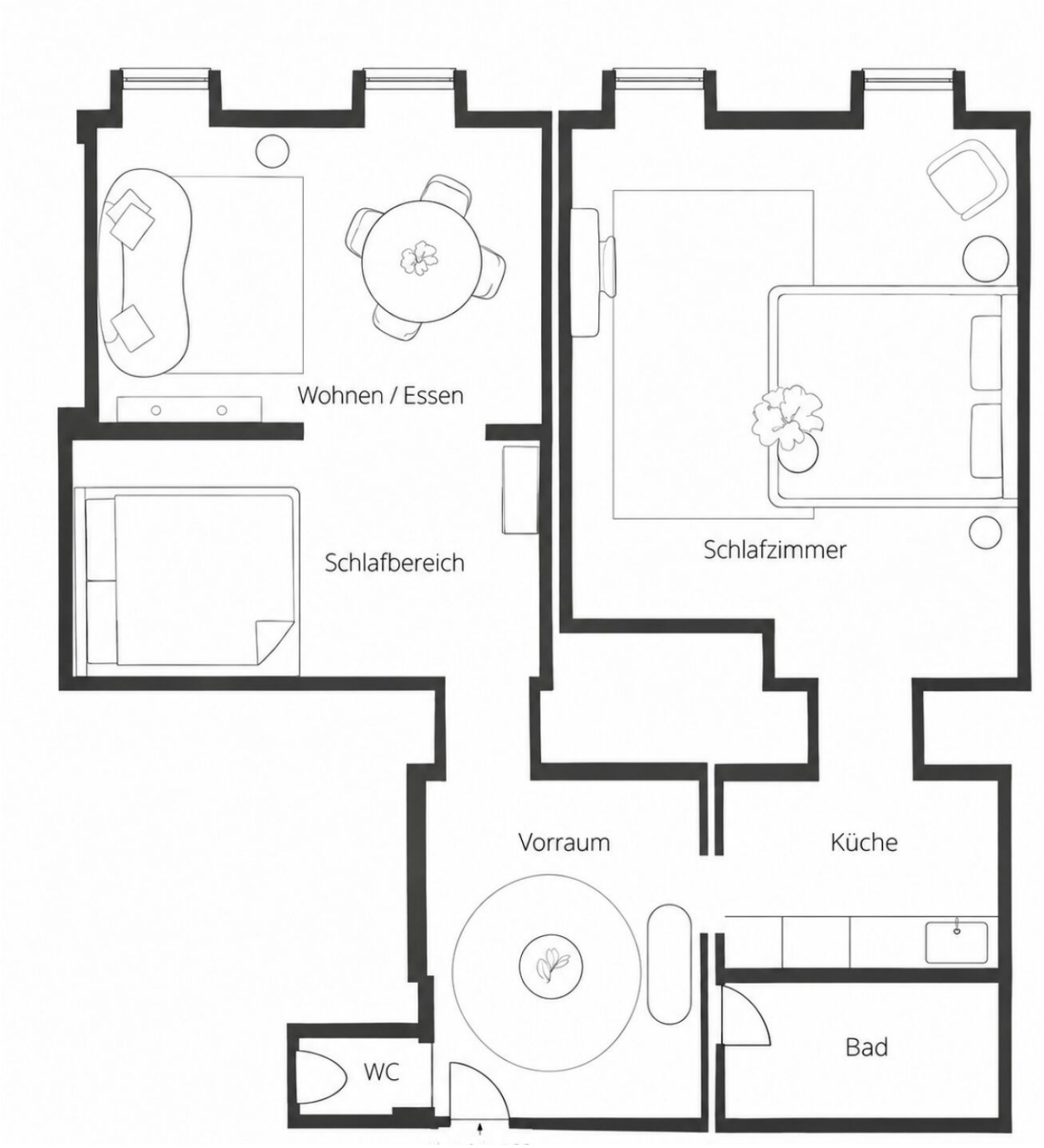






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN



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 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.