

OBJEKT
30485

AKKADIA

IMMOBILIEN

CHARMANTE 2-ZIMMER WOHNUNG INKLUSIVE LOGGIA, NAHE DER INNENSTADT

1020 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	65,3 m ²
 Nutzfläche	67,86 m ²
 Zimmer	2
 Raumhöhe	2,5 m
 Loggien	1 / 2,56 m ²
 Beziehbar	ab sofort
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	1. Etage
 Zustand	gepflegt
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Ausblick:	Stadtblick
 Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
 WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
 Bad:	Badewanne
 Küche:	Einbauküche
 Extras:	U-Bahn-Nähe

KOSTEN

Kaufpreis	395.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	105,48 €	10,55 €
Reparaturrücklage	48,54 €	
Sonstiges	5,10 €	
Liftkosten	19,39 €	1,94 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 14.10.2029
Heizwärmebedarf  147,64 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor  3,39
Reparaturrücklage 71.043,07 €

DETAILBESCHREIBUNG

Die 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines im Jahre 1953 errichteten Hauses und besticht mit einem hellen Ambiente und einer guten Raumaufteilung. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 65 m², welche sich in Vorraum, Wohnzimmer, Küche, ein Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Balkon gliedert.

Beim Betreten der Wohnung befindet man sich im Vorzimmer, von welchem aus man die Möglichkeit hat, das WC, die Küche und das Wohnzimmer zentral zu begehen. Auf der linken Seite des Vorraumes befindet sich die Küche von der man zur nordwestlich ausgerichteten Loggia gelangt. Am Ende des Ganges befindet sich das getrennte WC und Badezimmer, welches sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Badezimmer begehbar ist. Der gute Grundriss, das offene und helle Ambiente sowie die ergänzende Außenfläche runden das harmonische Konzept ab und machen die Wohnung perfekt für Singles und Pärchen mit Platzbedarf.



DIE LAGE

Benannt ist dieser Bezirk nach Kaiser Leopold I.; in der Leopoldstadt befindet sich der wunderschöne Wiener Prater mit dem Wiener Riesenrad – nicht die schlechteste Nachbarschaft also. Der Prater ist sowohl Vergnügungspark als auch (zu einem viel größeren Teil) Landschaftsschutzgebiet. Auch der nahegelegene Augarten hat einiges zu bieten – u.a. „Kino, wie noch nie“, ein fein kuratiertes Open-Air-Sommerkino. Eng verbunden mit dem Bezirk, ist die jüdische Community: 1624 verbannte Kaiser Ferdinand II. die jüdischen Wiener aus der Stadt (auf den heutigen Bereich des zweiten Bezirks) – derartige Verfolgungen sollten sich leider über Jahrhunderte wiederholen – die Nazis schließlich pferchten die Jüdischen Bürger damals bis zu ihrer Deportation in überfüllte Wohnungen im 2. Bezirk... Eine dunkle Vergangenheit, die heute glücklicherweise lange zurückliegt!

Eine Teilgrenze des Bezirks bildet der Donaukanal, der mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten aufwartet: grafisch eindrucksvoll etwa, die Wiener Wände – eine kilometerlange legale Graffiti-Meile; das Flex (eigentlich auf der Ersten-Bezirk-Seite) einer der besten Clubs Europas, wenn nicht sogar weltweit und zahlreiche unterschiedlichste Lokale und Clubs auf beiden Seiten des Kanals ...

Aktuelle Nachrichten zum 2. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1020>

LEOPOLDSTADT

1020

Postleitzahl

2

Bezirk

rund 105.574

Einwohner



MIKROLAGE

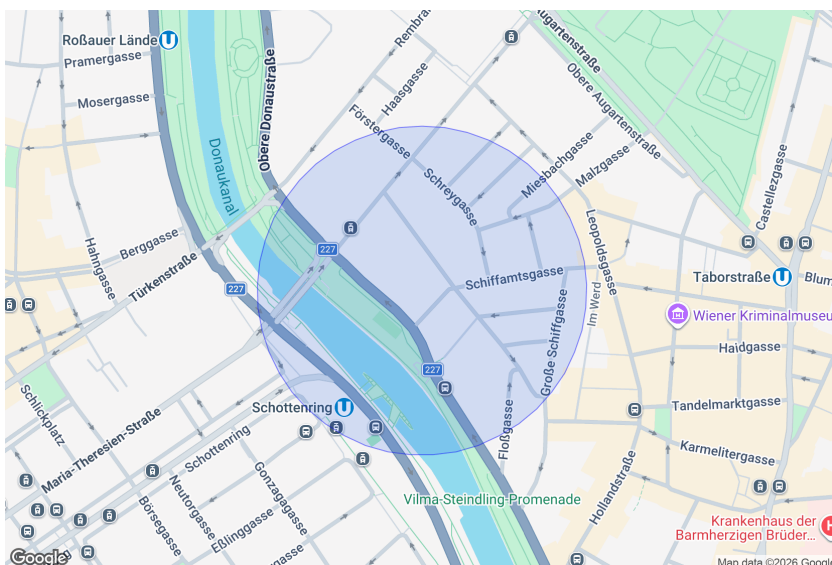
Wer die Nähe zur Innenstadt und der Donau sucht, ist im 2. Bezirk genau richtig.

Wien Leopoldstadt bietet fast alles, was die Stadt so schön und lebenswert macht. Einerseits die unterschiedlichen kulturellen sowie kulinarischen Highlights und andererseits Spaziergänge in Naturparks, wie den Augarten und am nahegelegenen Donauwasser.

Die Wohnung selbst verfügt über eine optimale Nahversorgung sowie Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz durch U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Charmante Parks, die Donau, Supermärkte, Restaurants, Apotheken oder Bäckereien, alles befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Neben der Straßenbahnlinie 31 (Richtung Stammersdorf / Schottenring) steht die U-Bahn Linie U4 (Heiligenstadt / Hütteldorf) & die U-Bahn Linie U2 (Karlsplatz / Seestadt) zur Verfügung. Das Stadtzentrum ist fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Auch die Nähe zu Schulen und Kindergärten ist gegeben. Innerhalb von wenigen Minuten erreicht man die Vienna Business School Augarten, die Volksschule Leopoldsgasse und Kindergärten wie der Kirchlicher Kindergarten St Elisabeth oder der Städtische Kindergarten.



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	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

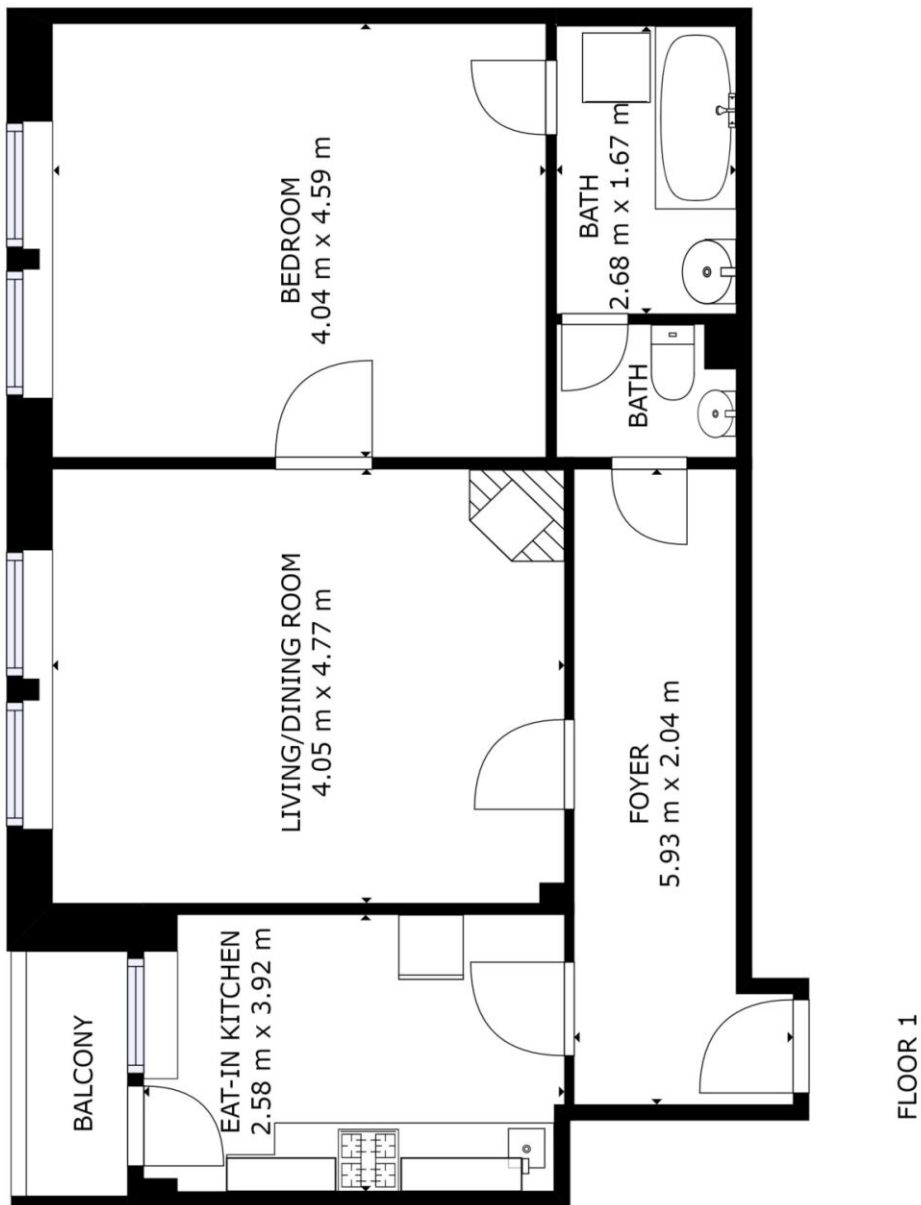
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN



GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 68 m², EXCLUDED AREAS:
BALCONY: 2 m²
TOTAL: 68 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.





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.