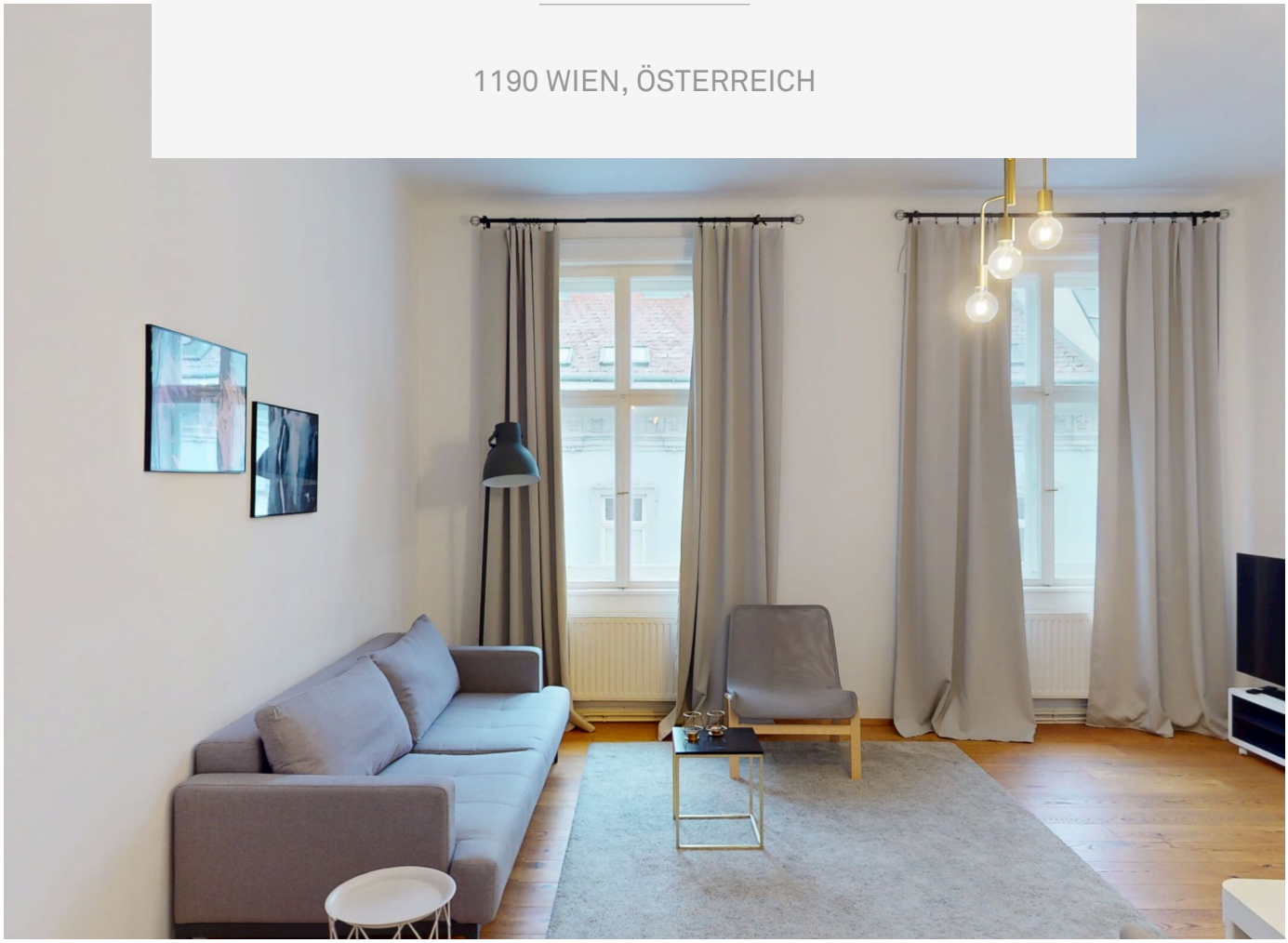
OBJEKT
63301

AKKADIA
IMMOBILIEN

ZEITLOSES WOHNEN MITTEN IN DÖBLING / BALKONOPTION

1190 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	84,8 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Balkone	1
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	4. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Ausblick:	Grünblick
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	459.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	26.07.2031
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

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Eingangsbereich, von dem Küche, Badezimmer, Gäste-WC und der Wohn- und Essbereich direkt zugänglich sind. Die Raumabfolge ist klar organisiert und im Alltag besonders praktisch.
Der Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine angenehmen Proportionen und vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten. Ein Schlafzimmer ist direkt an den Wohnbereich angeschlossen, während das zweite Zimmer separat angeordnet ist und sich ideal als ruhiger Rückzugs-, Arbeits- oder Schlafraum eignet.
In den Wohnräumen sorgt hochwertiger Parkettboden für eine warme Atmosphäre. Die gut erhaltene Küche ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und funktional in den Grundriss integriert. Das Badezimmer präsentiert sich vollständig verfliest und verfügt über eine Dusche mit Markenarmaturen.
Auch das Haus selbst unterstreicht den klassischen Charakter der Liegenschaft: Ein großzügiges, sehr gepflegtes Stiegenhaus sowie der begrünte Innenhof mit schönem Baumbestand schaffen eine ruhige und angenehme Wohnumgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1190

DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
Einwohner



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

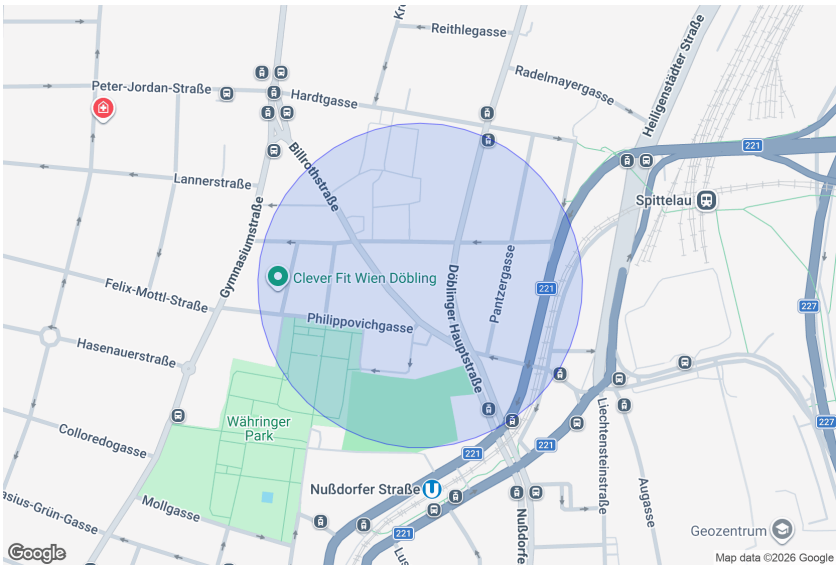
MIKROLAGE

In einer ruhigen Seitengasse des 19. Bezirks befindet sich die Pantzergasse 3 – angenehm vom Durchzugsverkehr zurückversetzt und dennoch eingebettet in die gute Infrastruktur von Döbling.

Die Straßenbahnlinie 37 verbindet Sie direkt mit dem Schottentor und damit mit der Wiener Innenstadt. Die U6-Station Nussdorfer Straße ist ebenso rasch erreichbar. Ergänzend sorgt die Buslinie 35A für eine schnelle Verbindung nach Heiligenstadt mit Anschluss an die U4 sowie an mehrere S-Bahn-Linien. Dadurch bleibt man sowohl Richtung Zentrum als auch stadtauswärts flexibel.

Entlang der Döblinger Hauptstraße befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Cafés in fußläufiger Distanz. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegene Volksschule in der Pantzergasse, die Musikmittelschule in der Pyrkergasse sowie das Gymnasium G19.

Eine Wohnlage für alle, die Ruhe schätzen und gleichzeitig Wert auf kurze Wege und eine ausgezeichnete Anbindung legen – überschaubar, gut erschlossen und angenehm unkompliziert.



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	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

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

Verkehr

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

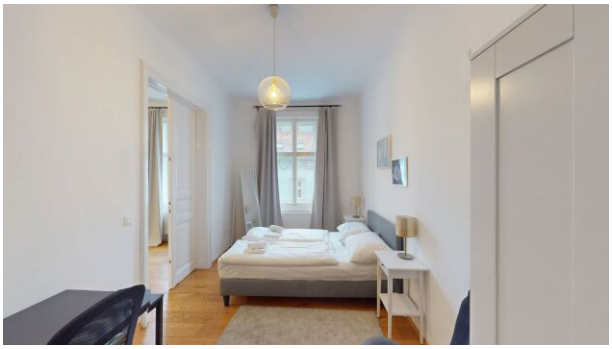
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

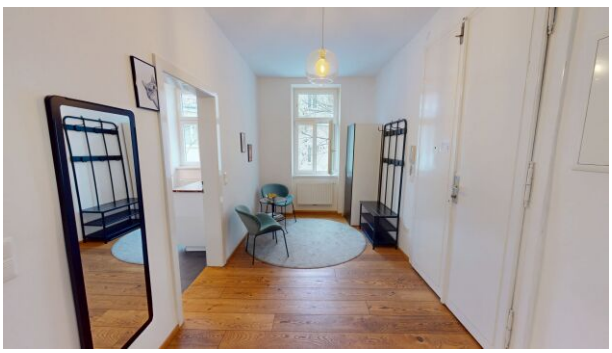
ANSICHTEN











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







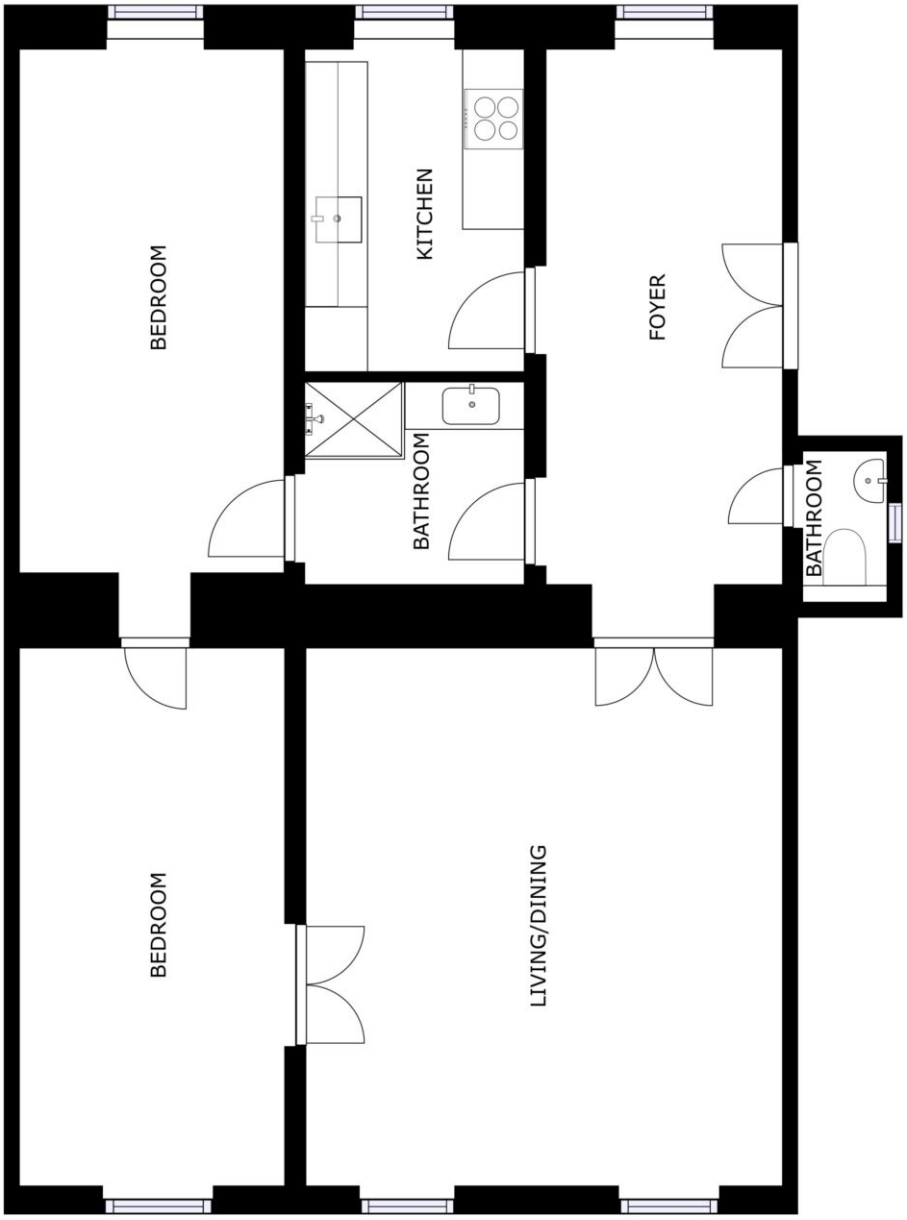




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



Matterport

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 : 98.87 m²
TOTAL : 98.87 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

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

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.