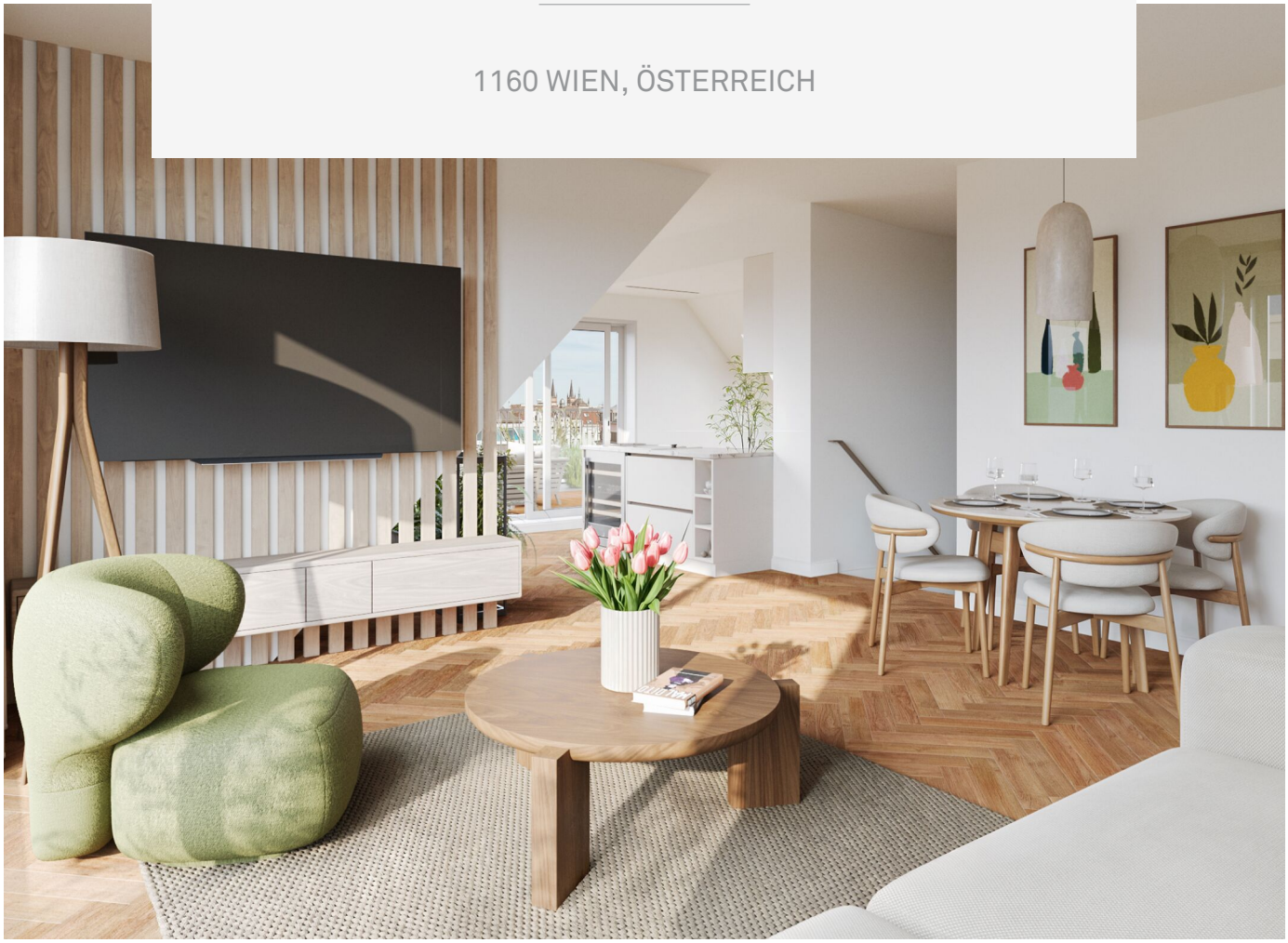
OBJEKT
69856

AKKADIA
IMMOBILIEN

# KOMPAKTES GARCONNIERE-APARTMENT MIT BALKON

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 | 26,4 m² |
| Nutzfläche | 29,71 m² |
| Zimmer | 1 |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Balkone | 1 / 3,31 m² |
| Möblierung | Küche |
| Stockwerk | EG |
| Zustand | Erstbezug |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Bodenplatte |
| Boden: | Fertigparkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Pellets |
| Heizungsart: | Fußbodenheizung |
| Fenster: | Doppel- / Mehrfachverglasung |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Dusche |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | Abstellraum |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 182.000,00 € |

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

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 28.05.2034 |
| Heizwärmebedarf | C 78 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | C 1,15 |

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

**Wiener Altbau, neu erblüht**

Ein Wiener Zinshaus aus dem Jahr 1904 wurde mit großer Sorgfalt von Grund auf saniert. Hier entstehen Erstbezugswohnungen, in denen der Charme des Altbaus und heutiger Wohnkomfort ganz selbstverständlich zusammenkommen.

**Wohnungen für jede Lebensphase**
Die Wohnungen haben 1 bis 4 Zimmer und ca. 26 m² bis ca. 113 m². Zur Auswahl stehen kompakte Stadtapartments, helle Zwei- und Dreizimmerwohnungen, großzügige Familienwohnungen sowie Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen. So finden Singles und Paare, Familien und Anleger gleichermaßen das Passende. Viele Wohnungen haben einen eigenen Freibereich: einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen Garten.

**Komfort vom ersten Tag an**
Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, mit Fertigparkett, Abstellräumen, Deckenleuchten und offen geplanten Wohn- und Essbereichen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in jedem Raum. Gespeist wird sie von einer klimaschonenden Pelletsanlage. Ein Personenaufzug erschließt alle Geschosse.

**Qualität, die bereits im Preis steckt**
Was andere Projekte als Sonderausstattung verrechnen oder was Käufer später selbst nachrüsten müssen, ist hier schon im Kaufpreis enthalten. Dazu gehören Holz-Holz-Fenster von Internorm, Vollholztüren und übergroße Eingangstüren im Alt-Wien-Stil, Holzvertäfelungen an den Fenstern und Bäder mit Hansgrohe-Armaturen, Waschtisch-Unterschränken und Handtuchtrocknern.

**Leben im lebendigsten Grätzl Ottakrings**
Rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz zeigt sich Ottakring von seiner schönsten Seite. Der Brunnenmarkt mit seinem täglichen Markttreiben beginnt gleich vor der Haustür. Am Yppenplatz füllen sich am Wochenende die Cafés und Restaurants. Dazu kommen kleine Bäckereien, Greißlereien und inhabergeführte Lokale, wie man sie in dieser Dichte nur in wenigen Teilen Wiens findet.

Die U6 ist in wenigen Gehminuten erreicht, und mehrere Straßenbahnlinien fahren in alle Richtungen. In etwa einer Viertelstunde ist man in der Innenstadt. Der Wienerwald und die Ottakringer Heurigen sind auch nicht weit.

**Auf einen Blick**

- Altbau aus 1904 in 1160 Wien, umfassend saniert
- Erstbezug, schlüsselfertige Übergabe
- 1 bis 4 Zimmer, ca. 26 m² bis ca. 113 m²
- Stadtapartments, Familien-, Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen
- viele Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten

- Fußbodenheizung mit Pelletsanlage
- Personenaufzug
- Internorm-Holz-Holz-Fenster, Vollholztüren im Alt-Wien-Stil, Hansgrohe-Armaturen
- Fertigstellung der Dachgeschoss- und Erdgeschosswohnungen bis Ende Q1 2027
- U6 in Gehnähe
- HWB 78 kWh/m²a, Klasse C · fGEE 1,15, Klasse C

Ein Wohnraum, der fast die ganze Fläche für sich einnimmt, prägt diese kompakte Erdgeschosswohnung. Ein Vorraum, ein eigenes Bad, ein kleiner Abstellraum und ein Balkon ergänzen ihn zu einem vollständigen Ganzen. So entsteht auf wenig Grundfläche eine durchdachte, unkomplizierte Wohnung. Ideal für eine Person oder als Anlage in begehrter Lage. Der helle Wohnraum bleibt offen und vielseitig nutzbar, ob als Wohn- oder Schlafzimmer. Der kleine Abstellraum schafft Platz für alles, was sonst keinen Ort hätte. Über den Balkon öffnet sich die Wohnung nach draußen und wirkt dadurch größer.

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 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

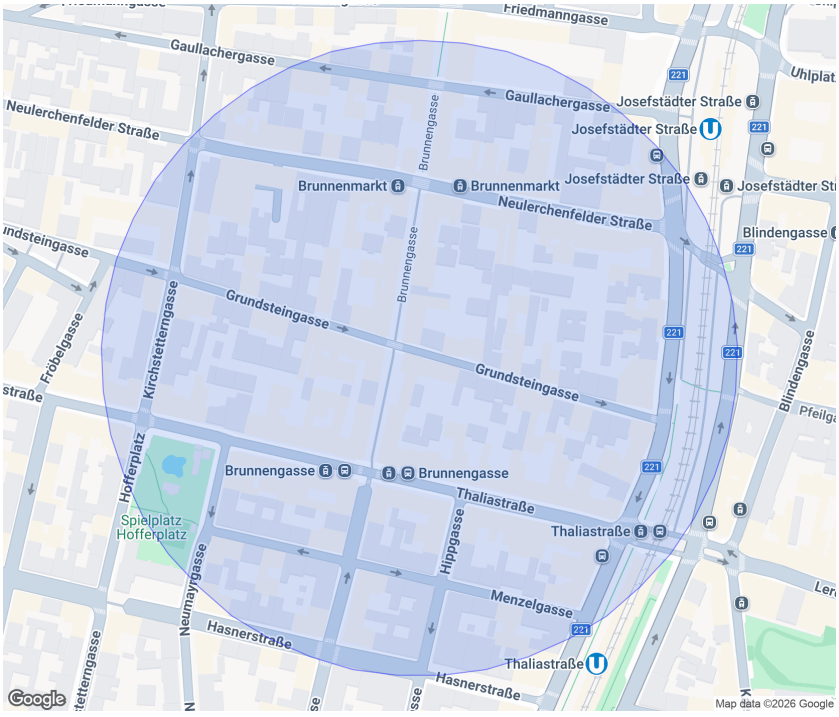
AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz zeigt sich Ottakring von seiner schönsten Seite. Der Brunnenmarkt mit seinem täglichen Markttreiben beginnt gleich vor der Haustür. Am Yppenplatz füllen sich am Wochenende die Cafés und Restaurants. Bäckereien, Greißlereien und inhabergeführte Lokale aus aller Welt liegen hier dicht beieinander. Sie spiegeln die Vielfalt wider, für die der 16. Bezirk bekannt ist.

Gleich auf der anderen Seite des Gürtels beginnen Josefstadt und Neubau. Dort treffen bürgerliche Eleganz und kreative Szene aufeinander. Wer abends ausgehen möchte, findet direkt am Gürtel einen der Hotspots des Wiener Nachtlebens. In den Stadtbahnbögen reihen sich Bars, Clubs und Live-Locations aneinander, mit einem Flair, das eher an Berlin als an das klassische Wien erinnert.

Die U6 ist in wenigen Gehminuten erreicht, und mehrere Straßenbahnlinien fahren in alle Richtungen. In etwa einer Viertelstunde ist man in der Innenstadt. Der Wienerwald und die Ottakringer Heurigen sind auch nicht weit.




## 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 | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 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 | 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

## ANSICHTEN









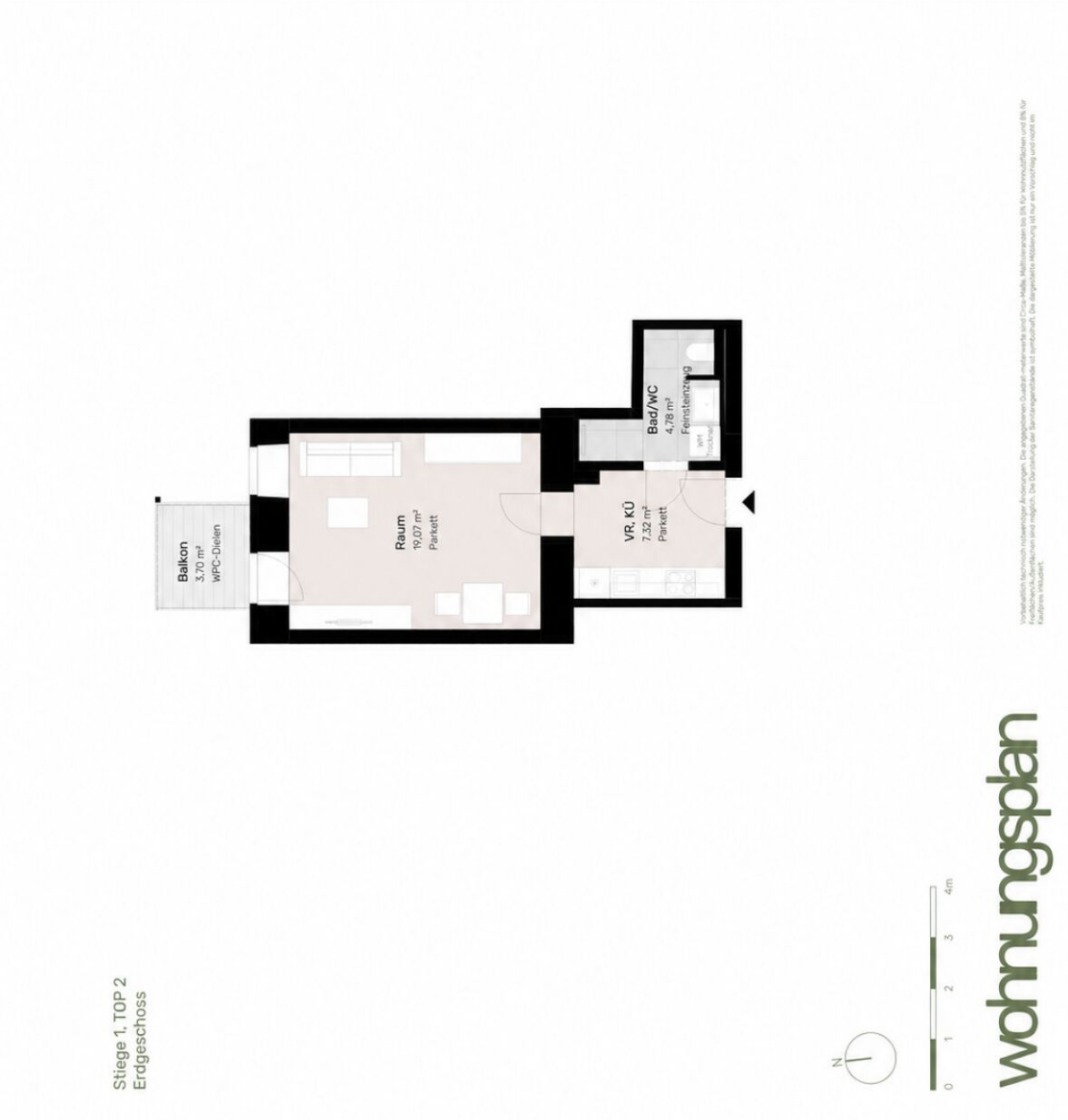


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## PLAN




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 Josef Ahmed

+43 676 3476048
josef.ahmed@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.