OBJEKT
71032

AKKADIA
IMMOBILIEN

# RUHIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE

1140 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 | 67,73 m² |
| Zimmer | 3 |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Abstellräume | 1 |
| Gärten | 1 |
| Möblierung | möbliert |
| Beziehbar | ab sofort |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Stockwerk | 3. Etage |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | nein |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Befeuerung: | Gas |
| Heizungsart: | Etagenheizung |
| Ausblick: | Grünblick |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne |
| Küche: | Einbauküche |
| Extras: | Gartennutzung |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 349.000,00 € |

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 147,05 € | 14,71 € |
| Reparaturrücklage | 86,98 € | |

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

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 24.07.2029 |
| Heizwärmebedarf | B 42,9 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | B 0,96 |
| Reparaturrücklage | 67.330,00 € |

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

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau (Baujahr 1961) in der Max-Reinhardt-Gasse im 14. Wiener Gemeindebezirk. Sie liegt im dritten Obergeschoß und bietet eine Wohnfläche von rund 67,73 m². Ein zentraler Vorraum erschließt sämtliche Bereiche. Zur Verfügung stehen drei Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein Abstellraum sowie eine getrennte Toilette. Das Wohnzimmer ist nach Süden in den begrünten Innenhof ausgerichtet. Sämtliche Fenster eröffnen einen angenehmen Blick ins Grüne und verleihen den Räumlichkeiten eine besonders ruhige und freundliche Atmosphäre. In den Zimmern wurden Parkettböden verlegt, während Bad und WC verfliest sind. Ein Kellerabteil im Untergeschoß ist der Einheit zugeordnet. Zusätzlich stehen den Bewohnern Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein attraktiv gestalteter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

- Ruhige Lage mit Grünblick aus sämtlichen Fenstern
- Drei zentral begehbare Zimmer
- Parkettböden in den Wohnbereichen
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung

Das Wohnhaus präsentiert sich in gutem Erhaltungszustand. Neben den allgemeinen Kellerflächen stehen den Bewohnern ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar. Ein Lift ist nicht vorhanden. Eine Thermische Sanierung wurde durchgeführt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## DIE LAGE

Der 14. Bezirk grenzt direkt an den Wienerwald – ein ebenso attraktives wie wertvolles Naherholungsgebiet. Die von Otto Wagner entworfene Kirche am Steinhof ist mit ihrer schimmernden Kupferkuppel eine berühmte Sehenswürdigkeit und auch aus großer Distanz gut erkennbar. Das nahe der Kirche gelegene Otto-Wagner-Spital stammt ebenfalls aus der Feder des Wiener Architekten. Steigt man den Berg hinab bzw. fährt in Richtung Schloss Schönbrunn, gelangt man zum eindrucksvollen Technischen Museum – dieses bietet Ausstellungen zur Technikgeschichte sowie diverse Vorführungen die Alt und Jung begeistern. Auch die Fuchs-Villa in der Hüttelbergstraße ist einen Besuch wert – ebenso wie die zahlreichen Restaurants, die darauf warten durchgekostet zu werden. Last but not least beherbergt dieser Bezirk den Fußballclub Rapid Wien.

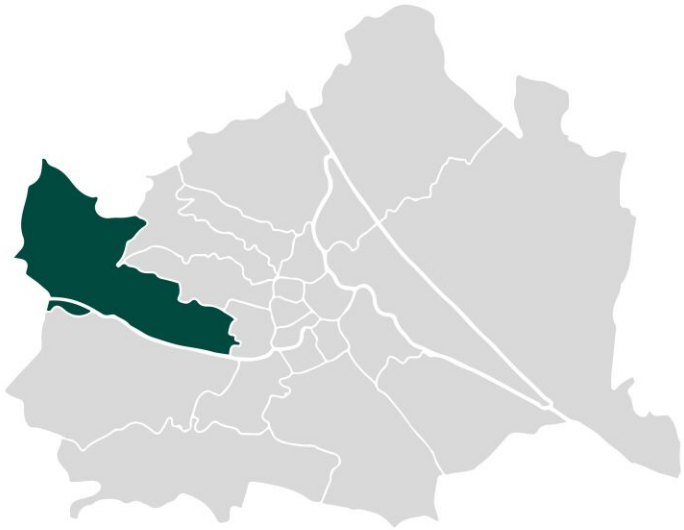
*Aktuelle Nachrichten zum 14. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1140

## PENZING

1140
Postleitzahl

14
Bezirk

rund 92.752
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

Die Max-Reinhardt-Gasse liegt im gewachsenen Wohngrätzel von Penzing, unmittelbar an der Penzinger Straße und damit in einem der verkehrstechnisch gut erschlossenen Teile des Bezirks. Der S-Bahnhof Wien Penzing mit den Linien S45 (Handelskai – Hütteldorf, 10–15-Minuten-Takt) und S50 (Westbahnhof – Hütteldorf) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Straßenbahnlinien 10 (Hietzing – Dornbach) und 52 (Westbahnhof – Baumgarten) halten direkt an der Haltestelle Penzinger Straße. Die U4-Station Schönbrunn ist fußläufig in ca. 10 Minuten gut erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Ergänzend verkehren die Buslinien 10A und 51A in verschiedene Richtungen.

Die Nahversorgung ist in unmittelbarer Umgebung gedeckt: Ein SPAR und ein Billa befindet sich in der nahgelegenen Linzer Straße, eine Apotheke sowie weitere Fachgeschäfte und Lebensmittelhändler sind entlang der Linzer Straße und Penzinger Straße fußläufig erreichbar. Für Familien von Interesse: Die Volksschule Lortzinggasse (Sonnenschule, Lortzinggasse 2) sowie die Neue Mittelschule Lortzinggasse sind im Grätzel angesiedelt. Der private Kindergarten KIDSzone14 befindet sich in der Penzinger Straße 25. Erholungsflächen sind großzügig vertreten: Der Auer-Welsbach-Park und der weitläufige Schlosspark Schönbrunn sind fußläufig gut erreichbar.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 500 m |
| Höhere Schule | 2.000 m |

### Nahversorgung

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

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.000 m |

### Verkehr

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

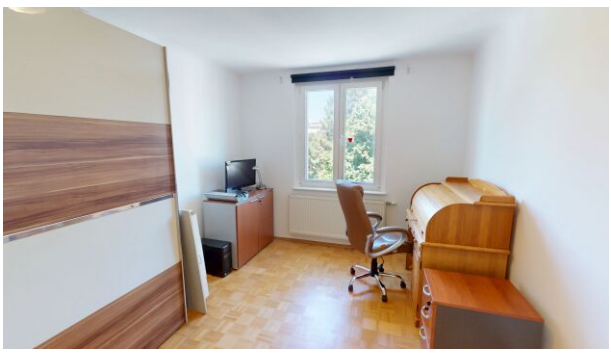
## ANSICHTEN







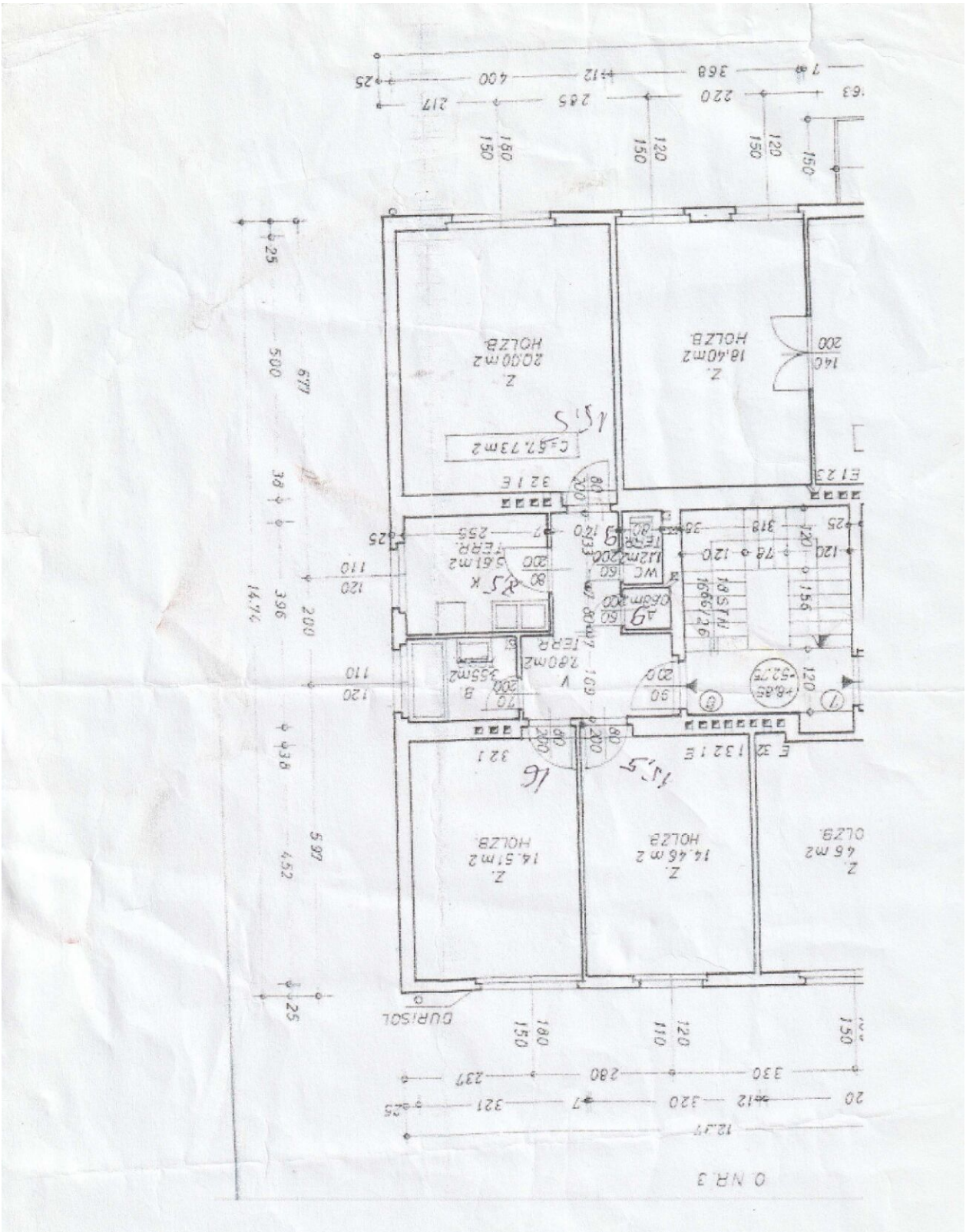




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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



## 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.