OBJEKT
71201

AKKADIA
IMMOBILIEN

# GRÜNDERZEIT TRIFFT GEGENWART

1160 WIEN,OTTAKRING, 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 | 56 m² |
| Nutzfläche | 57 m² |
| Balkone | 1 |
| Stockwerk | 2. OG |
| Zustand | Erstbezug |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Bodenplatte |
| Boden: | Fertigparkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Heizungsart: | Fußbodenheizung |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Bad mit Fenster |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | Fahrradraum, Abstellraum |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 356.000,00 € |

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 21.06.2034 |
| 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

Sämtliche Einheiten werden schlüsselfertig übergeben und sind ohne Restarbeiten bezugsfertig — offene Wohnküchen, Fertigparkett beziehungsweise Fischgrätparkett im Bestand, Mehrfachverglasung, eigene Abstellräume und bereits montierte Deckenleuchten.

Das Angebot reicht vom kompakten Apartment über Zwei- und Dreizimmerwohnungen bis zu Familienwohnungen und Maisonetten im Dachgeschoß. Ein großer Teil der Einheiten verfügt über Balkon, Loggia, Terrasse oder Gartenfläche.

Im Lieferumfang enthalten sind zudem Ausstattungsmerkmale, die bei vergleichbaren Projekten als Sonderwunsch verrechnet oder nachträglich auf eigene Kosten hergestellt werden müssen: eine fertig montierte Einbauküche eines österreichischen Markenherstellers, übergroße Wohnungseingangstüren im Alt-Wiener Stil mit Kassettenoptik, Vollholz-Innentüren in klassischer Profilierung, Holzvertäfelungen an den Fensterparapeten und teilweise an den Türdurchgängen, Holz-Holz-Fenster aus österreichischer Produktion sowie in sämtlichen Bädern Unterputzarmaturen einer deutschen Premiummarke, Waschtisch-Unterschränke und Handtuchtrockner.

Nachstehend finden Sie die verfügbaren Einheiten mit Grundriss, Wohnfläche und Freifläche im Detail.

Abbildungen: unverbindliche Visualisierungen, KI-gestützt bearbeitet.

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

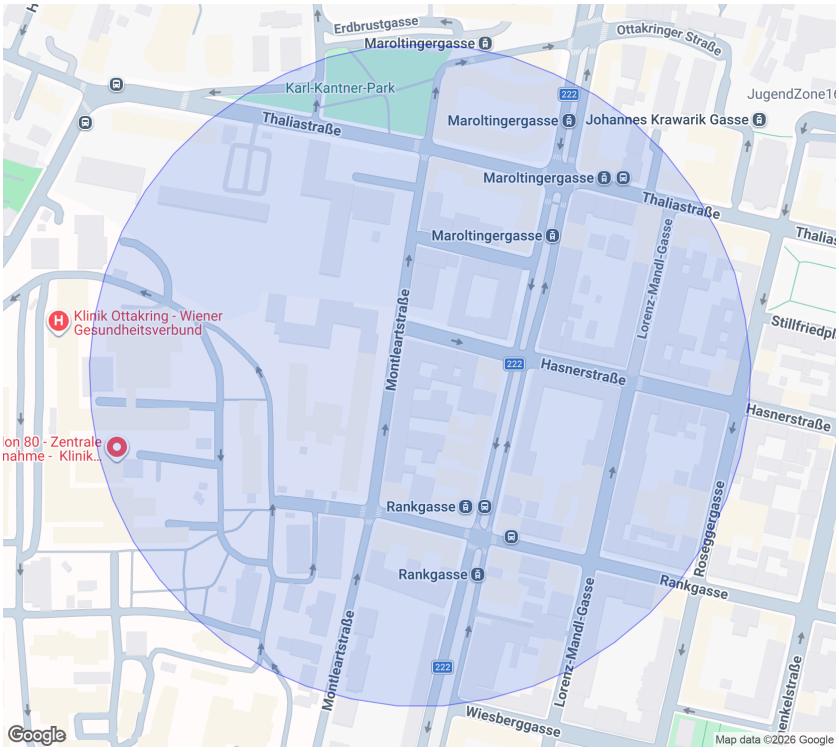
AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Kaum ein Grätzl hat sich in den letzten Jahren so verändert wie dieses. Was lange als reines Arbeiterviertel galt, ist heute eine der lebendigsten Wohngegenden Wiens — gewachsen, dicht, mit einem Alltag, der sich fußläufig erledigen lässt.

Der Brunnenmarkt beginnt praktisch vor der Haustür: sechs Tage die Woche Obst, Gemüse, Gewürze, Fisch, Blumen. Ein paar Schritte weiter der Yppenplatz, an Wochenenden Treffpunkt für halb Wien, mit Schanigärten, Kaffeehäusern und Lokalen, die man sonst nirgends findet. Dazwischen eine Dichte an inhabergeführten Geschäften, Bäckereien, Greißlereien und Tagescafés, wie sie in Wien selten geworden ist.

Die Anbindung ist entsprechend gut: U-Bahn in wenigen Gehminuten, mehrere Straßenbahnlinien in alle Richtungen, die Innenstadt in einer Viertelstunde. Und wenn es nach draußen gehen soll, sind Wienerwald und die Ottakringer Heurigen keine große Reise.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

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

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.500 m |
| Höhere Schule | 1.500 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 | 5.500 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



## 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.