OBJEKT
71232

AKKADIA
IMMOBILIEN

NÄHE WILHELMINENSTRASSE I TERRASSENWOHNUNG FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER

1160 WIEN, ÖSTERREICH
WURLITZERGASSE 53 / TOP 5

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	41,45 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Terrassen	1 / 10,46 m²
Möblierung	Küche, Bad
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	EG
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

Kaufpreis	270.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	64,84 €	6,48 €
Heizkosten	31,24 €	6,25 €
Reparaturrücklage	22,50 €	
Warmwasser	22,31 €	2,23 €
Liftkosten	4,45 €	0,45 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf B 34 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor A 0,75

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

Unweit der Wilhelminenstraße, in einer ruhigen Seitengasse, entstand im Jahr 2022 ein perfekt durchdachtes Wohnprojekt mit insgesamt 38 Wohneinheiten.

Bei der Planung des Projekts wurde besonderer Wert auf eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung gelegt. Jede Wohnung verfügt über zentral begehbare Räumlichkeiten, einen Balkon oder eine Terrasse, Außenbeschattungen sowie eine Hauszentralheizung. Die Barrierefreiheit ist ebenfalls gegeben.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 45 m².

Die Wohnung bietet einen einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.
Eine ca. 10 m² große Terrasse ist der Wohnung vorgelagert.

Die Wohnung war bis Ende September befristet zu einem Nettomietzins von € 17,–/m² vermietet und wird nun bestandsfrei verkauft.

Es besteht auch die Möglichkeit, das Objekt als Anlegerwohnung zu erwerben.

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

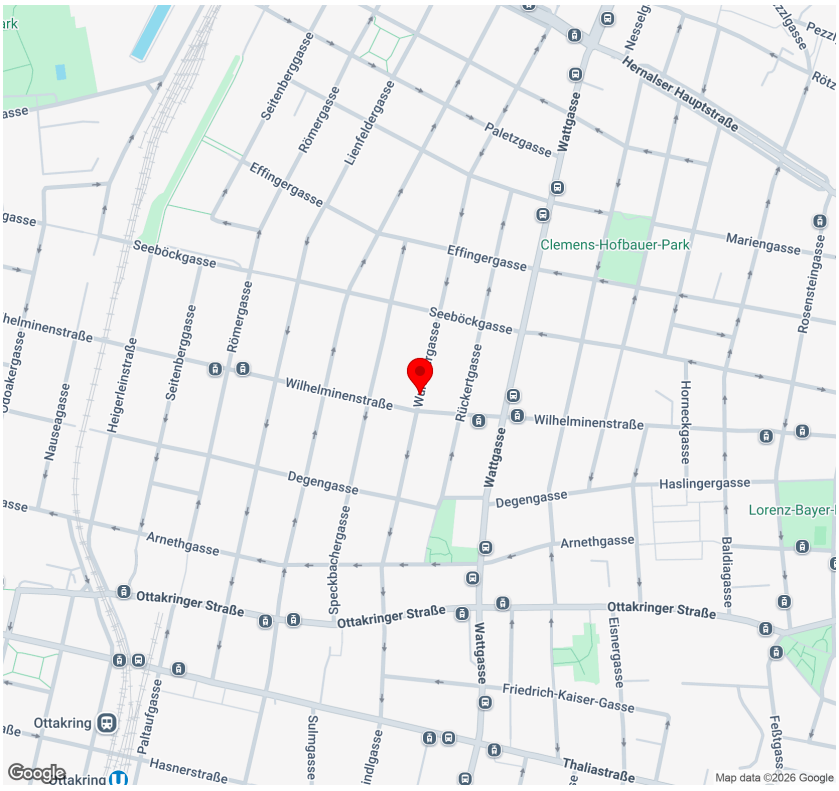
1160
Postleitzahl

16
Bezirk

rund 104.627
Einwohner

MIKROLAGE

Am Rande des Wienerwaldes, aber doch im Herzen von Wien, befindet sich diese Liegenschaft am Fuße des Wilhelminenberges.
Beste öffentliche Verkehrsanbindung, die sehr gute Nahversorgung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe garantieren höchste Lebensqualität.
Aufgrund der Nähe zur Sandleitengasse und zur Wilhelminenstraße bietet die Wohnung sowohl beste Infrastruktur als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Netz (Straßenbahn 2, 10, 44, Bus 46A, 46B, S-Bahn S45, U3 Ottakring).
Ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindergärten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
Die Gesundheitsversorgung der Bewohner ist durch Apotheken, Ärzte und das Wilhelminenspital gegeben.
Der Wilhelminenberg und auch das Kongreßbad laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

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

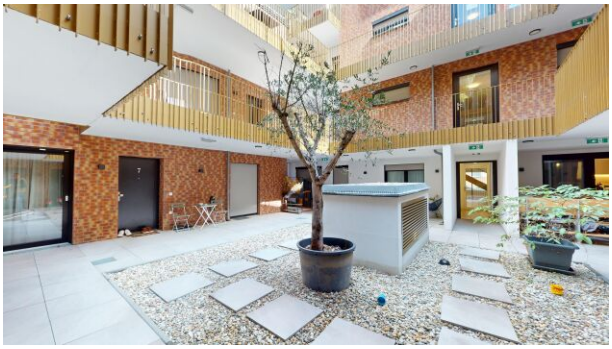
Verkehr

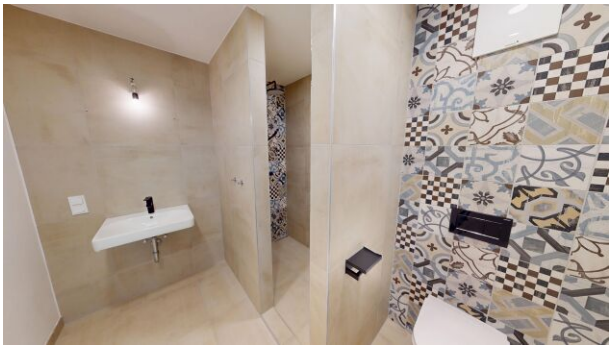
Bus	250 m
U-Bahn	750 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	4.250 m

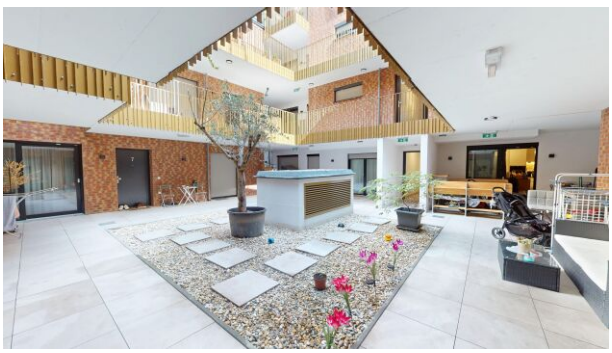
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

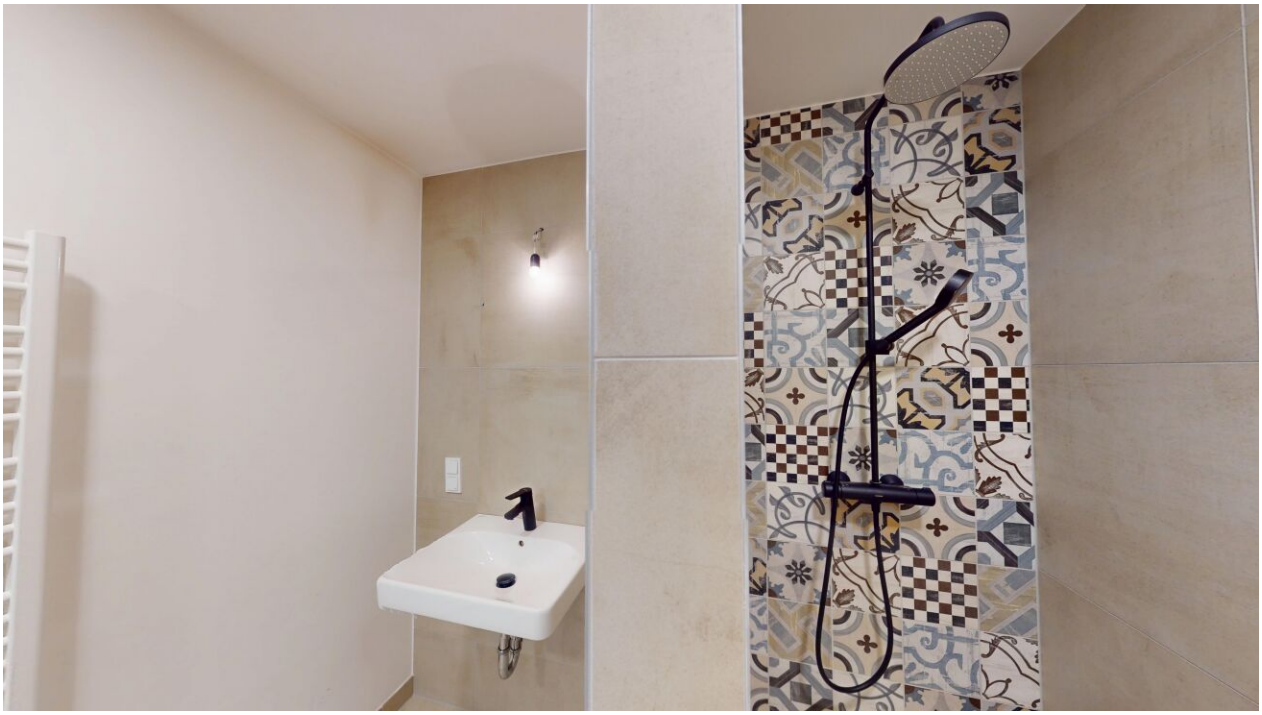






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

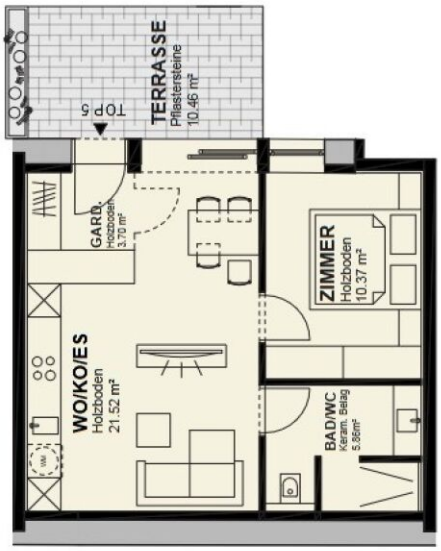
ANSICHTEN



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

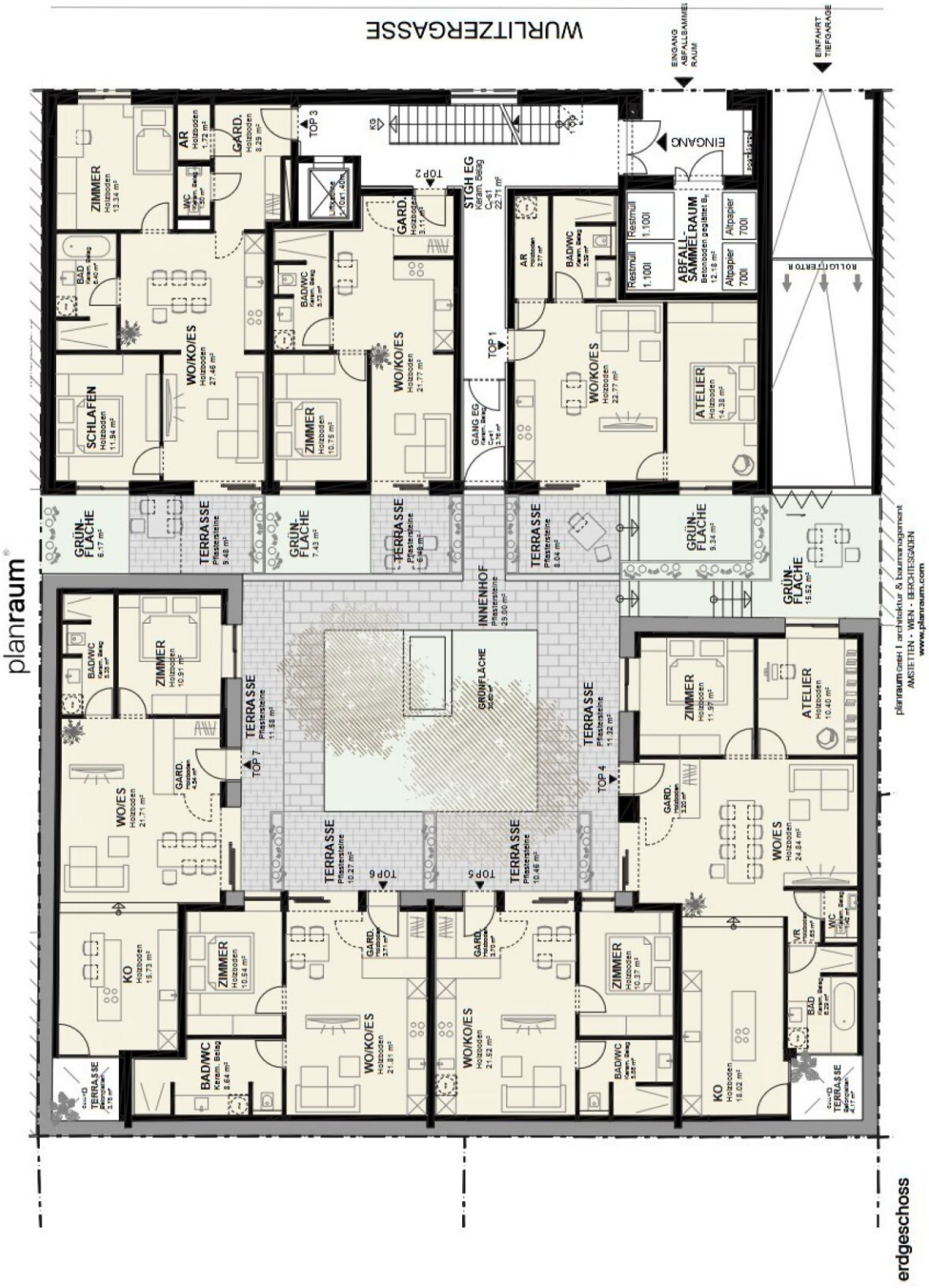
PLAN



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 Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@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.