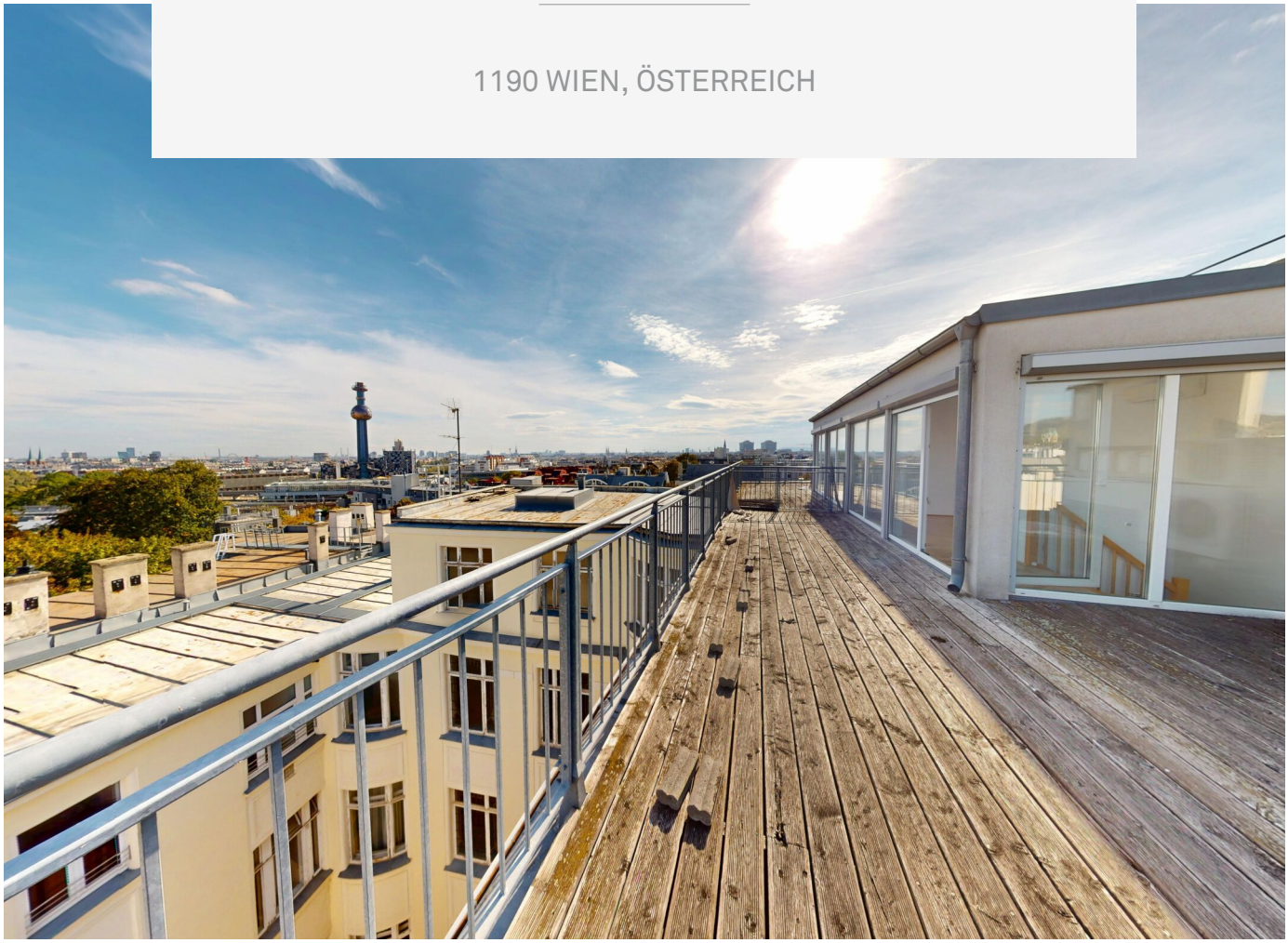
OBJEKT
71245

AKKADIA
IMMOBILIEN

# EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 44 M² TERRASSE & WEITBLICK

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 | 94,4 m² |
| Zimmer | 3 |
| Bäder | 2 |
| WC | 2 |
| Abstellräume | 1 |
| Terrassen | 1 / 44,18 m² |
| Stockwerk | 1. DG |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Gas |
| Heizungsart: | Etagenheizung |
| Ausblick: | Bergblick, Stadtblick, Fernblick, Grünblick |
| Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Einbauküche, Wohnküche / offene Küche |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 484.000,00 € |

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 238,32 € | 23,83 € |
| Reparaturrücklage | 49,91 € | |
| Liftkosten | 26,95 € | 2,70 € |

| | |
|---|---|
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Energieausweis gültig bis | 21.01.2027 |
| Heizwärmebedarf | F 213 kWh/m²a |

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

Diese großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 94,40 m² Wohnfläche ein attraktives Wohnkonzept und wird durch eine außergewöhnlich große Dachterrasse mit ca. 44,18 m² ergänzt.

Das besondere Highlight der Wohnung ist die weitläufige Dachterrasse, die viel Platz für einen großzügigen Essbereich, Lounge-Möbel und individuelle Begrünung bietet. Mit ihrer Größe schafft sie einen echten zusätzlichen Lebensraum im Freien und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden, gesellige Abende und das Wohnen über den Dächern der Stadt.

Im Inneren verfügt die Wohnung über zwei separate Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, Vorraum, Badezimmer, separates WC und Abstellraum. Eine Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden und sorgt insbesondere während der Sommermonate für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Die Wohnung befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand, allerdings sind Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten einzuplanen. Darüber hinaus ist eine Erneuerung bzw. Sanierung des Terrassenbodens vorgesehen.

Mit insgesamt rund 138,58 m² Wohn- und Terrassenfläche bietet diese Dachgeschosswohnung viel Platz, eine außergewöhnlich großzügige private Freifläche und großes Potenzial, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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!

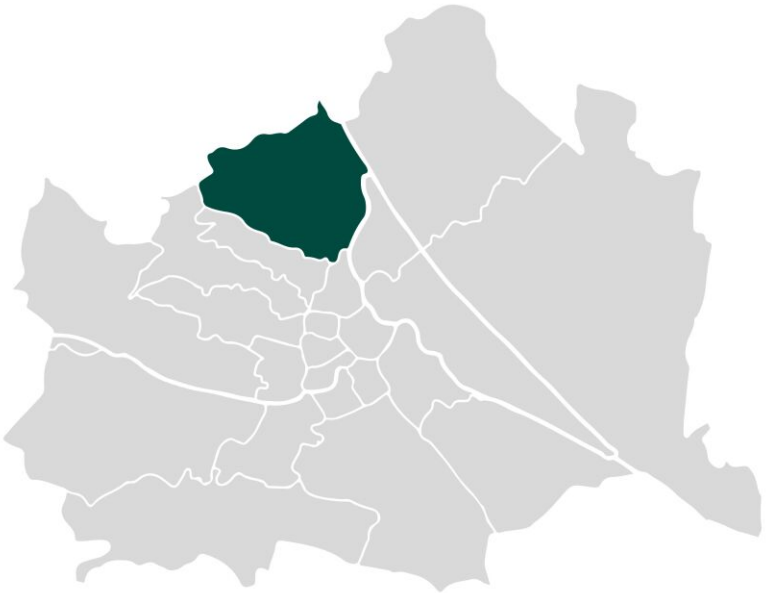
*Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1190

## 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

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Das Umfeld verbindet urbanes Leben mit dem besonderen Charakter eines der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in komfortabler Nähe und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 37 und 38, die Buslinie 35A sowie die S-Bahn-Linie S45 sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

## 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 | 500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 2.000 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 1.000 m |

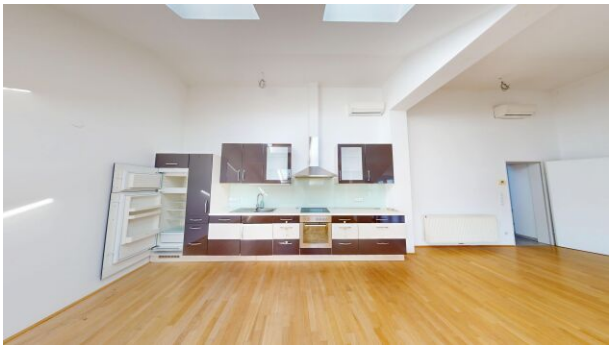
### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

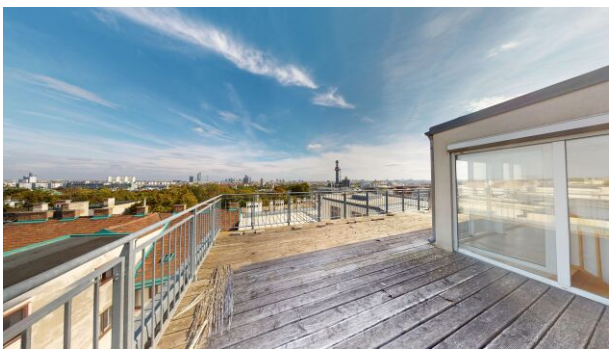
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN



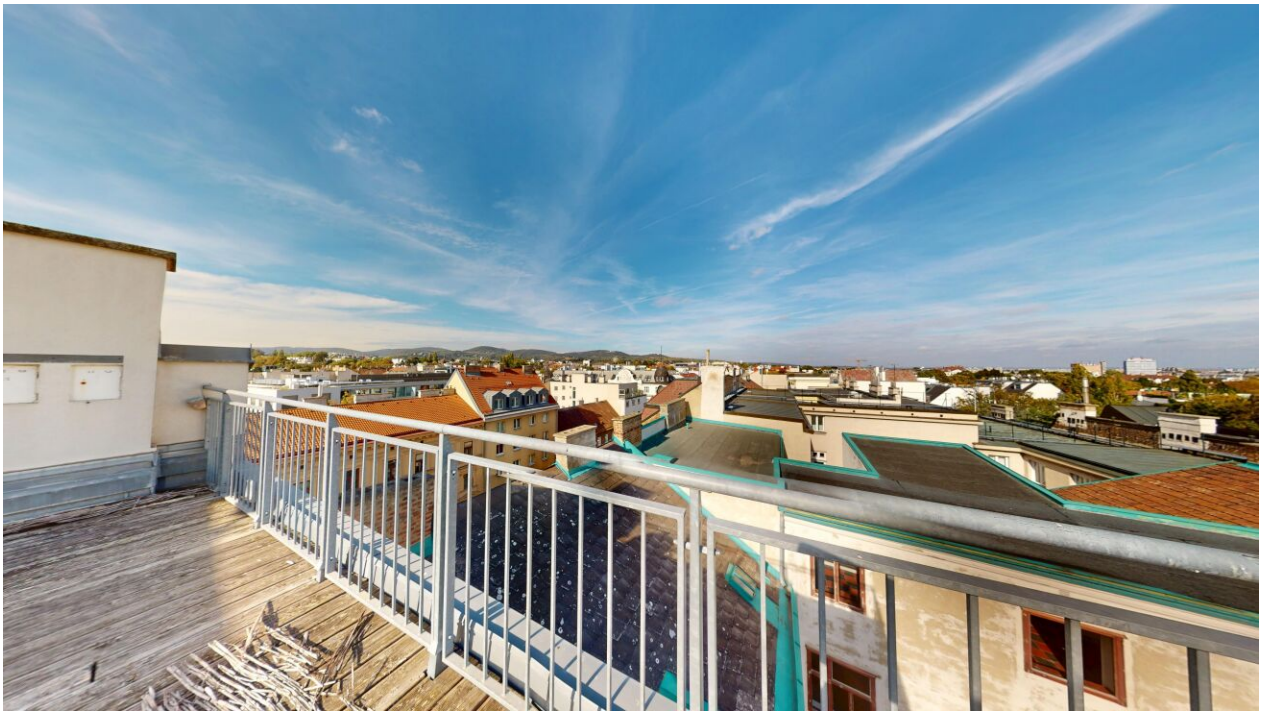
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

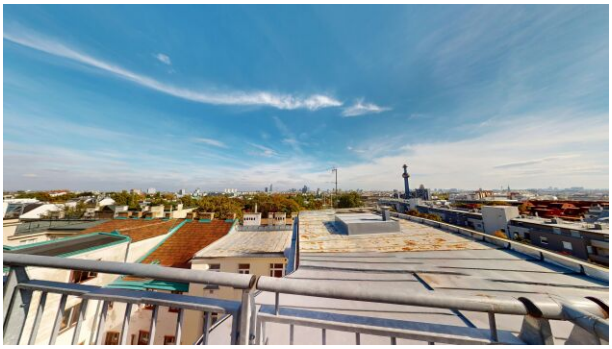
## ANSICHTEN



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

## ANSICHTEN

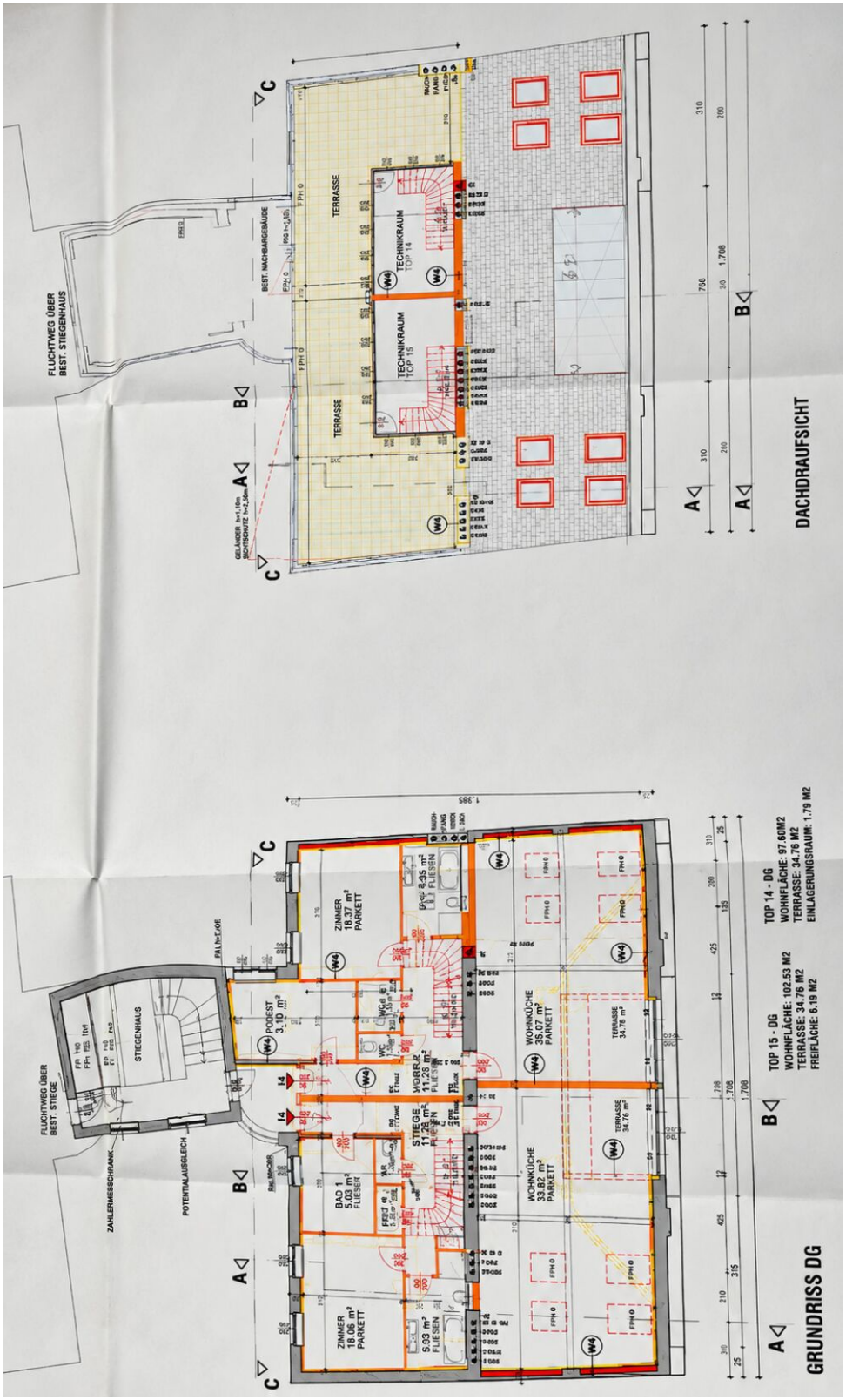




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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 Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27
constantin.mueller-tyl@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.