

OBJEKT
71246

AKKADIA

IMMOBILIEN

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAUWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEN 231 M²

1190 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	231,17 m²
 Balkone	1 / 3,7 m²
 Stockwerk	2. Etage
 Zustand	sanierungsbedürftig
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Etagenheizung
 Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC

KOSTEN

Kaufpreis	882.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	458,64 €	45,86 €
Reparaturrücklage	88,33 €	
Liftkosten	51,86 €	5,19 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 21.01.2027
Heizwärmebedarf  213 kWh/m²a

DETAILBESCHREIBUNG

Diese außergewöhnlich großzügige Altbauwohnung bietet auf ca. 231,17 m² Wohnfläche ein beeindruckendes Raumangebot und viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Balkon mit ca. 3,70 m².

Besonders prägend sind die großzügig dimensionierten Räume und die für den klassischen Wiener Altbau charakteristischen hohen Decken, die der Wohnung ein repräsentatives und weitläufiges Wohngefühl verleihen. Der weitläufige Grundriss mit fünf großen Zimmern sowie einem zusätzlichen Kabinett eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnsitz bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Zur bestehenden Raumaufteilung gehören außerdem eine separate Küche, ein Badezimmer, WC sowie ein großzügiger Vorzimmer- und Erschließungsbereich.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Dadurch bietet sich die seltene Gelegenheit, eine außergewöhnlich große Altbauwohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und moderne Wohnansprüche mit klassischem Altbaucharakter zu verbinden.

Mit über 230 m² Wohnfläche, großzügigen Raumproportionen und hohen Decken bietet diese Immobilie eine hervorragende Basis für ein repräsentatives und individuelles Altbau-Zuhause.

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

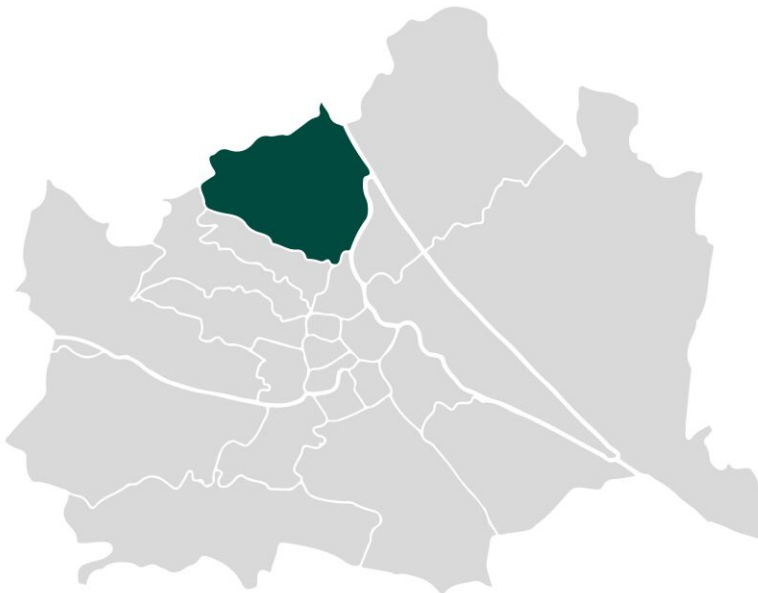
Postleitzahl

19

Bezirk

rund 72.650

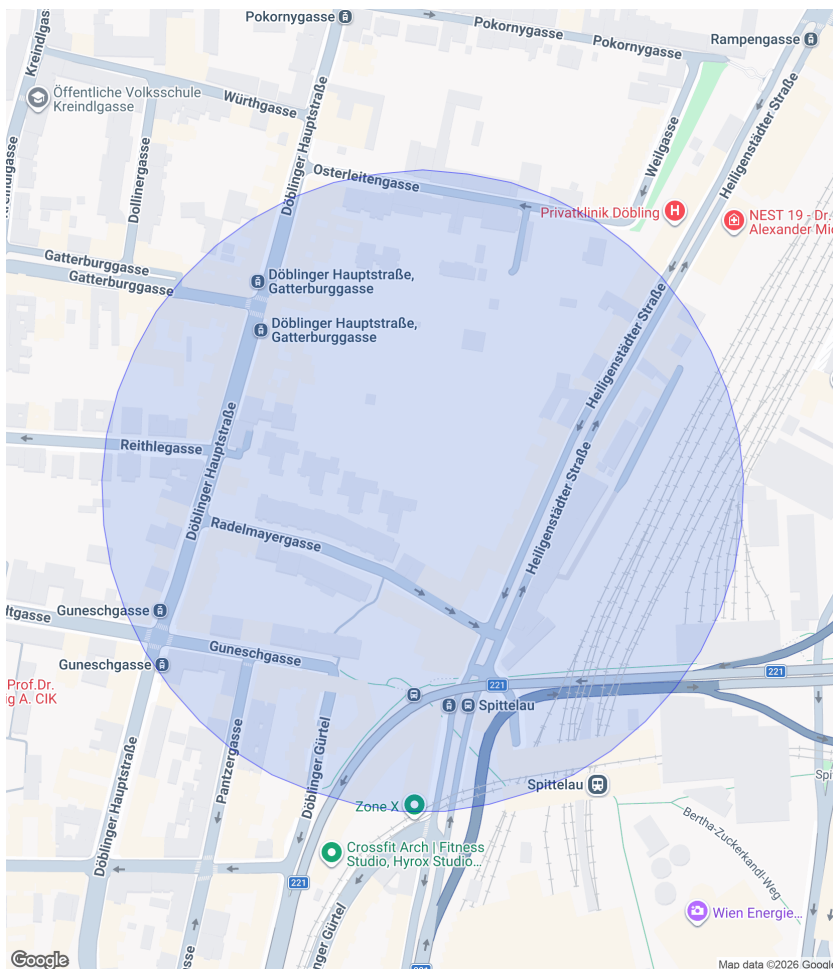
Einwohner



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

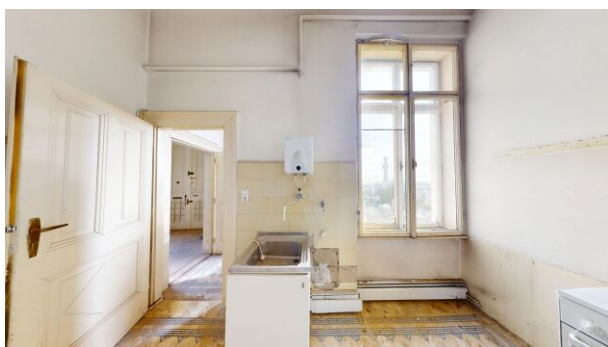
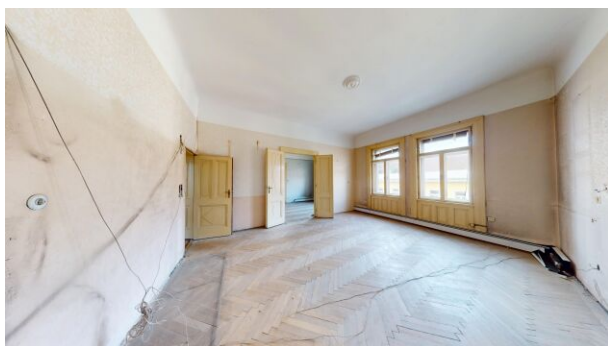
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

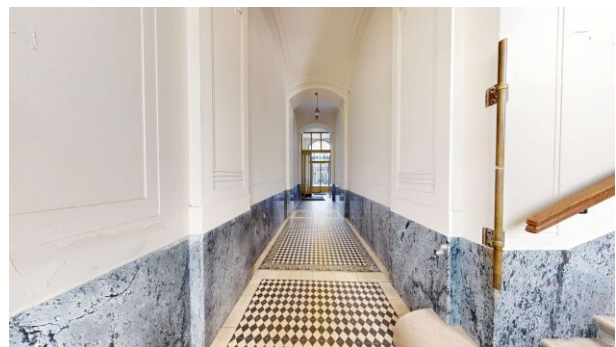
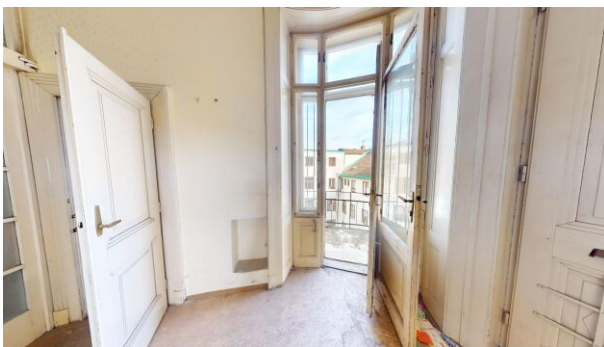
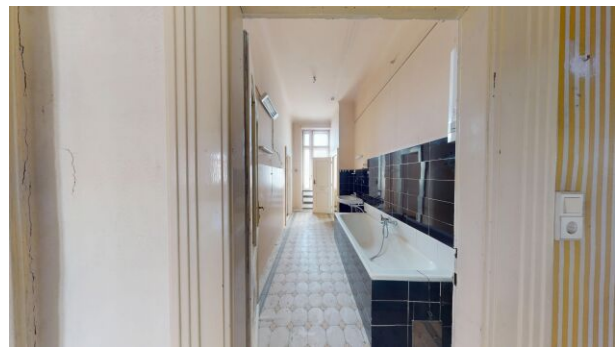
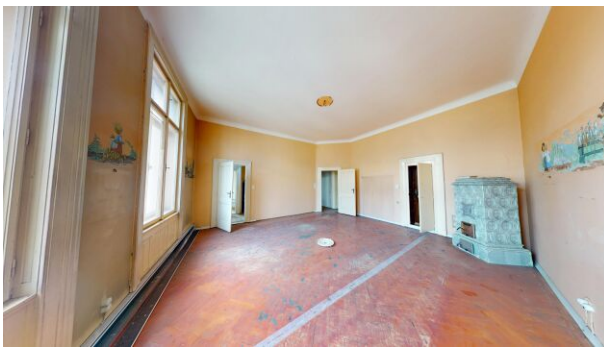
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

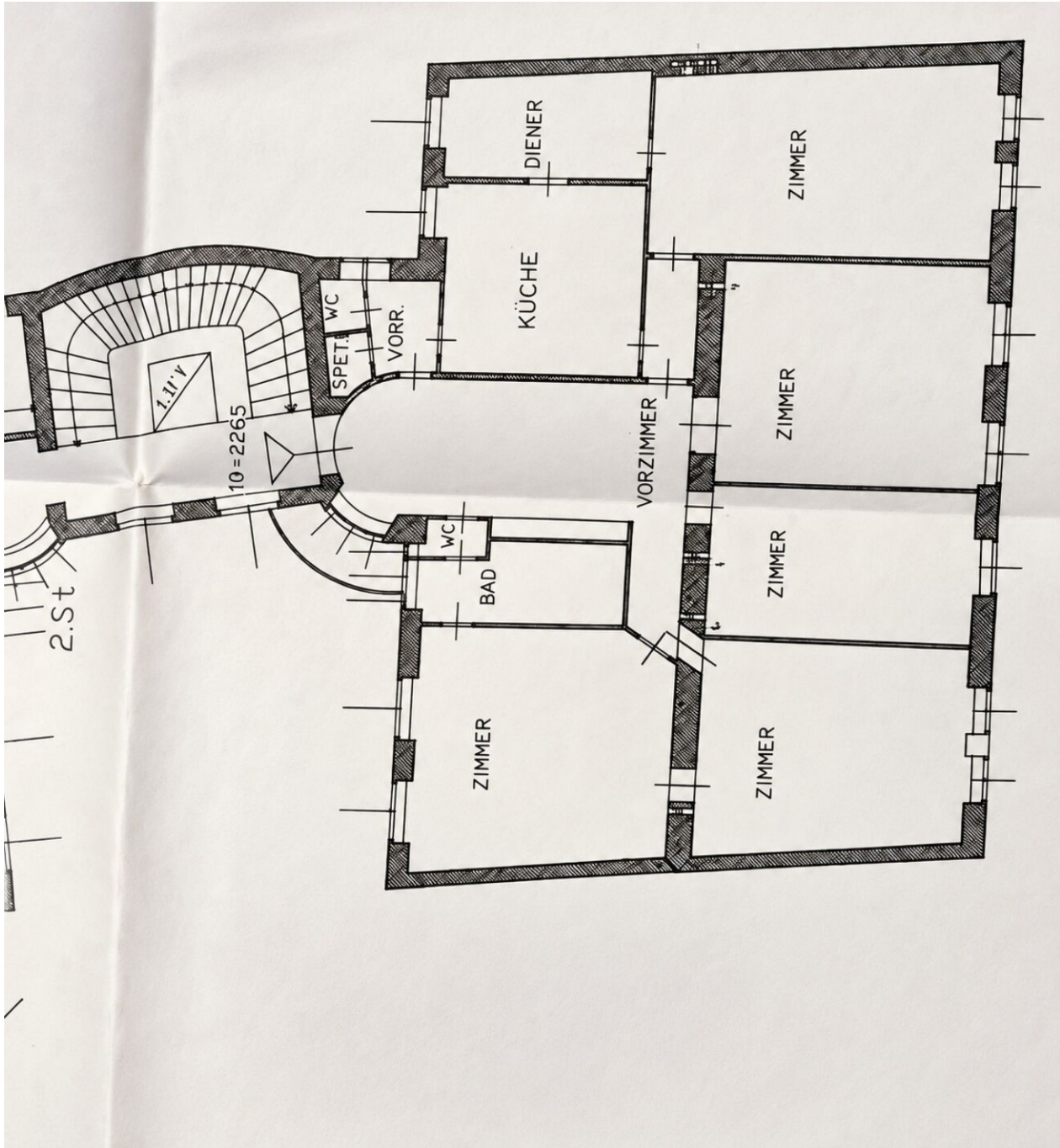
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN





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.