OBJEKT
71249

AKKADIA
IMMOBILIEN

# CHARMANTE ALTBAUWOHNUNG MIT 3 ZIMMERN UND GESTALTUNGSPOTENZIAL

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 | 85,7 m² |
| Zimmer | 3 |
| Bäder | 1 |
| Abstellräume | 1 |
| Stockwerk | 2. Etage |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Gas |
| Heizungsart: | Etagenheizung |
| Ausblick: | Grünblick |
| WCs: | Gäste-WC |
| Bad: | Dusche, Bidet |
| Küche: | Einbauküche |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 368.000,00 € |

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 170,03 € | 17,00 € |
| Reparaturrücklage | 41,59 € | |
| Liftkosten | 19,22 € | 1,92 € |

| | |
|---|---|
| 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-Altbauwohnung bietet auf ca. 85,70 m² Wohnfläche ein attraktives Raumangebot und viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt insbesondere durch ihre großzügigen Raumproportionen und den klassischen Altbaucharakter.

Der bestehende Grundriss umfasst drei Zimmer, eine separate Küche, ein Vorzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die gute Wohnungsgröße ermöglicht eine klare Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche und bietet ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als großzügiges Zuhause für Paare, eine kleine Familie oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Besonders interessant ist das Gestaltungs- und Optimierungspotenzial der Wohnung. Durch eine durchdachte Überarbeitung der bestehenden Raumplanung können die rund 86 m² noch effizienter genutzt und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept zu schaffen und den vorhandenen Altbaucharakter mit einer zeitgemäßen Ausstattung zu verbinden.

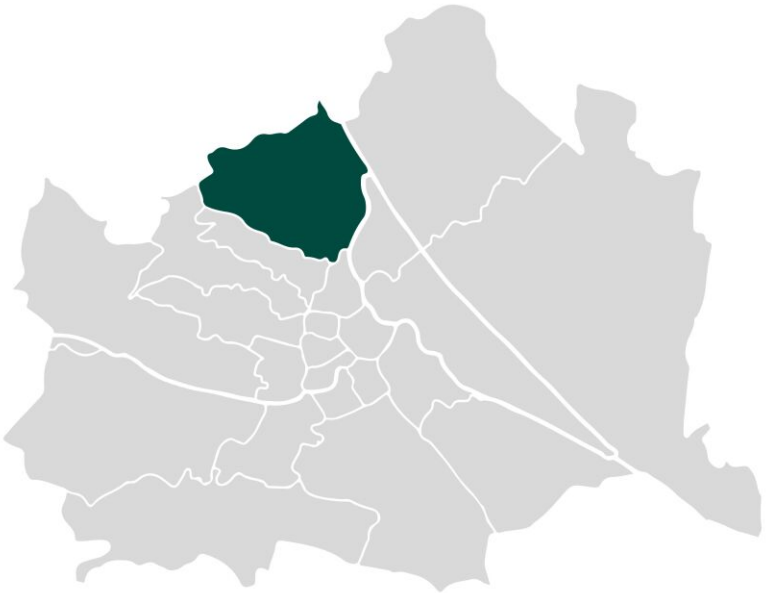
Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten bzw. modernisierungsfähigen Zustand und bietet damit eine gute Ausgangsbasis für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen bei der Gestaltung und Ausstattung verwirklichen möchten. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

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

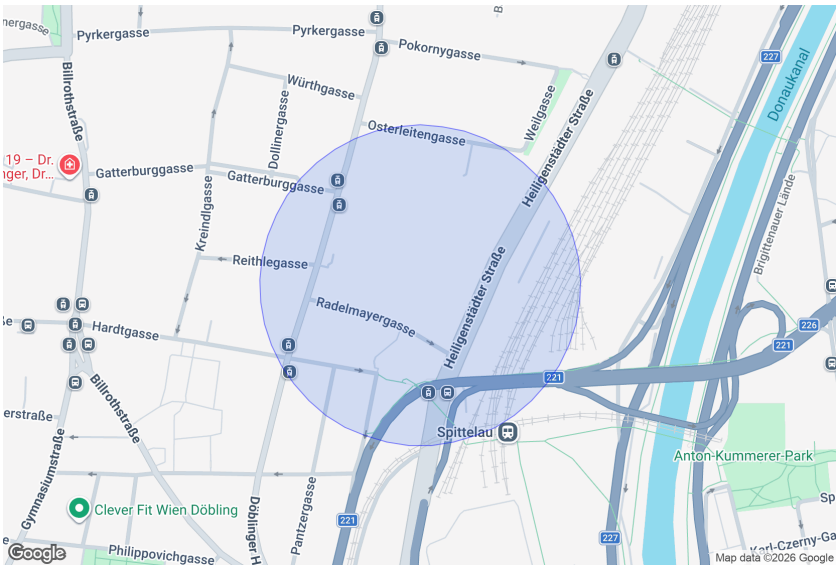
## MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einem der gefragtesten und grünsten Bezirke Wiens. Die Umgebung verbindet hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Gleichzeitig bietet Döbling mit seinen weitläufigen Grün- und Erholungsgebieten sowie der Nähe zum Wienerwald einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. In der Umgebung verkehren unter anderem die Straßenbahnlinien 37 und 38, die Buslinie 35A sowie die S-Bahn-Linie S45. Dadurch besteht eine komfortable Verbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch zu weiteren Teilen Wiens.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter öffentlicher Anbindung und dem hohen Freizeitwert Döblings macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.




## 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

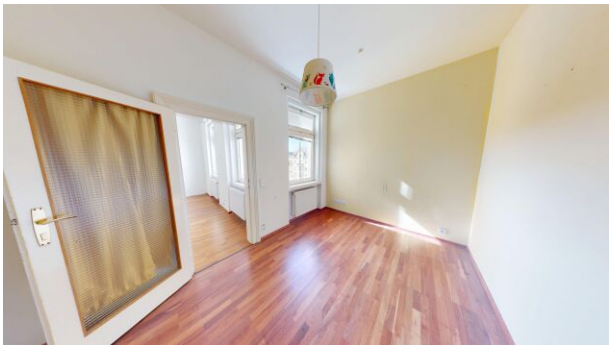
| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 500 m |
| Autobahnanschluss | 1.000 m |

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









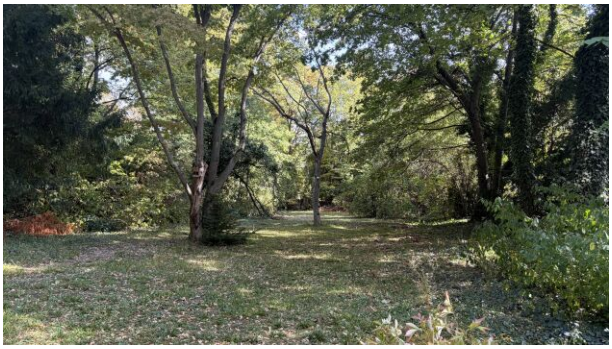


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## 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

## 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.