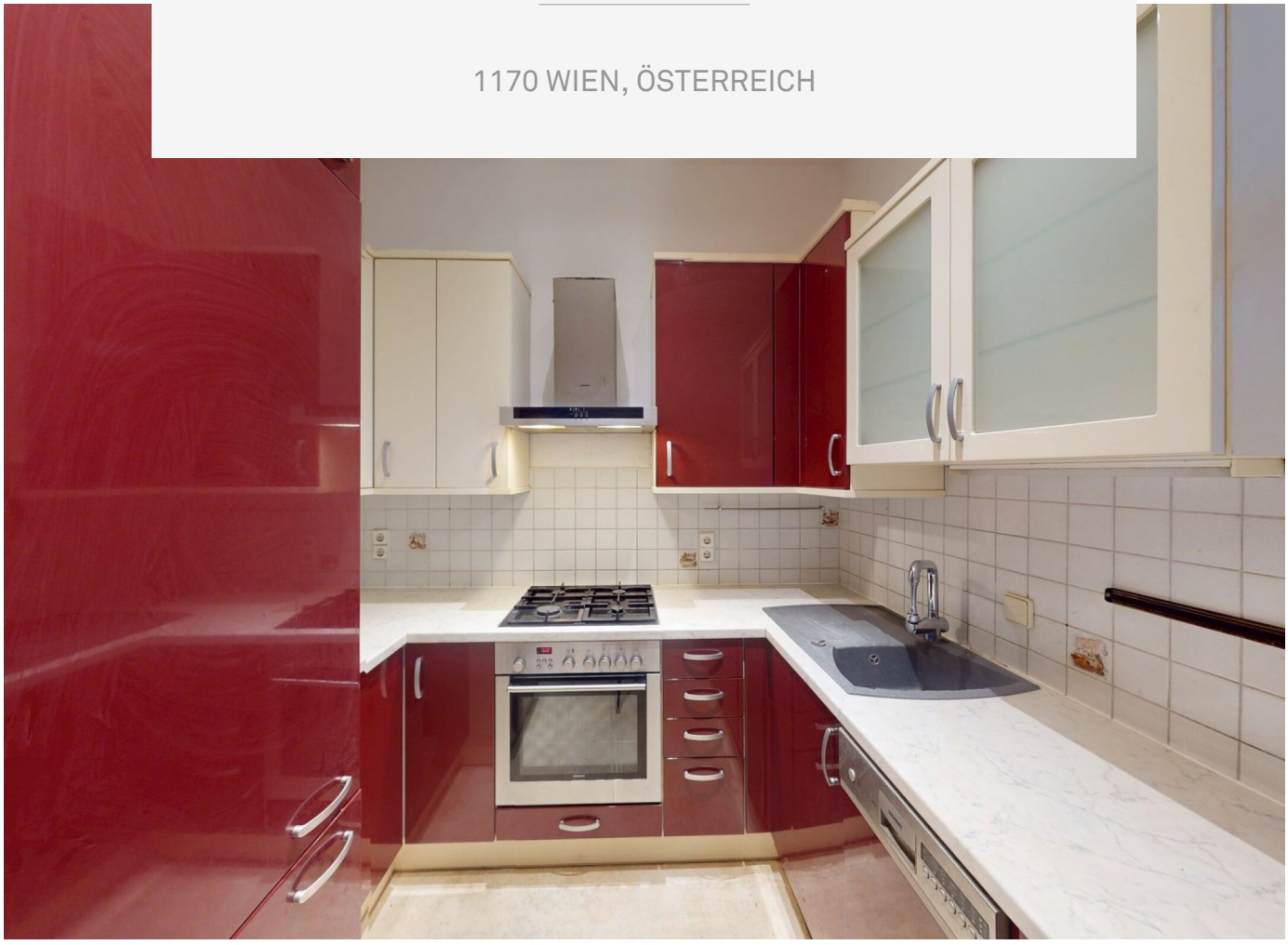
OBJEKT
71285

AKKADIA
IMMOBILIEN

CHARMANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN 1170 WIEN

1170 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	67,34 m²
Nutzfläche	67,34 m²
Gesamtfläche	67,34 m²
Keller	5,77 m²
Zimmer	3,5
Bäder	1
WC	1
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	3. Etage
Zustand	teilsaniert
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung
Räume:	Trennwände Glas
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	315.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	140,62 €	14,06 €
Reparaturrücklage	102,30 €	
Sonstiges	36,23 €	3,62 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	27.07.2032
Heizwärmebedarf	D 95,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 1,98

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

Altbauwohnung mit Grünblick in ruhiger Lage des 17. Bezirks

Diese ca. 68 m² große Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses im 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, eine ruhige Wohnlage und einen angenehmen Blick ins Grüne.

Die Räumlichkeiten umfassen einen Vorraum, eine separate Küche mit Einbauküche, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC.

Dank der westlichen Ausrichtung profitiert die Wohnung von angenehmem Nachmittagslicht. Der Grünblick und die ruhige Lage unterstreichen den Wohnkomfort und machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Anleger.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 68 m²
- Lage: 3. Stock
- Gebäudetyp: Wiener Altbau
- Raumaufteilung: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Westliche Ausrichtung
- Ruhige Lage mit Grünblick

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Hernals wird von seinen Bewohnern u.a. wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsbieten geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist seine starke demographische Durchmischung – diese findet sich auch in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile wider. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen und Cottage-Vierteln. Interessant gelegen ist die Spielstätte des Wiener Sportclubs – ein legendärer aber aktuell nur bedingt erfolgreicher Fußballclub. In direkter Nachbarschaft zum kleinen Stadion befindet sich (an der Seite der „Friedhofstribüne“) der wunderschöne Friedhof Wien Hernals.

Aktuelle Nachrichten zum 17. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1170

HERNALS

1170
Postleitzahl

17
Bezirk

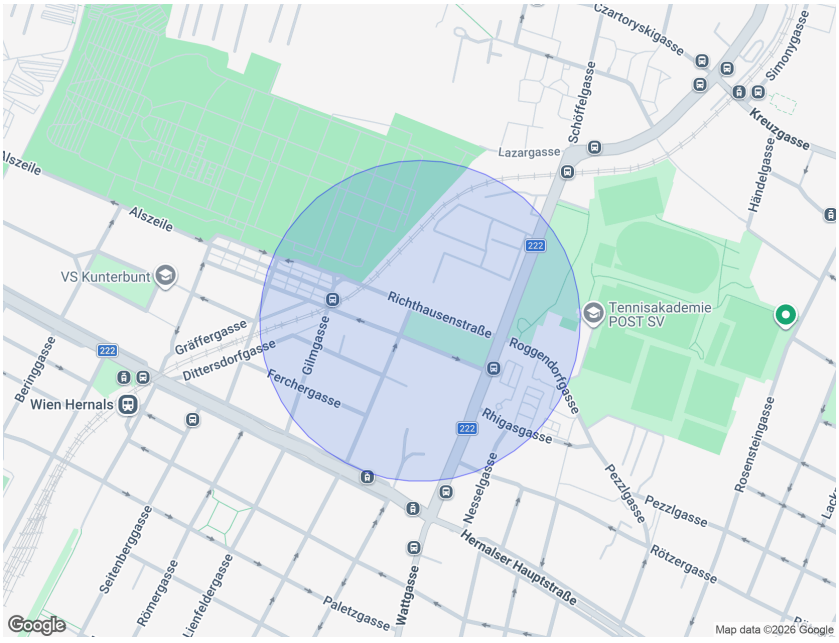
rund 57.546
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Wohnung liegt in der Schadinagasse im 17. Wiener Gemeindebezirk, Hernals. Der Bezirk verbindet urbanes Wohnen mit der Nähe zum Wienerwald und zählt zu den gefragten Wohnlagen Wiens. Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinie 43 verbindet direkt mit Schottentor/Universität, der S-Bahn-Station Hernals und der U6-Station Alser Straße. Auch die Linien 9 und 44 sowie mehrere Buslinien (z. B. 10A, 42A) verkehren in der Umgebung. Die S45 Hernals bietet eine schnelle Anbindung innerhalb Wiens, künftig ergänzt durch die U5.
Die Innenstadt ist mit den Öffis in rund 15–20 Minuten erreichbar. Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen in der Umgebung. Der Kutschkermarkt und das Einkaufszentrum Hernals befinden sich in der näheren Umgebung. Cafés, Restaurants und Heurige ergänzen das Angebot.
Freizeit & Erholung: Der Wienerwald, der Schwarzenbergpark und weitere Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Kongresspark und Kongressbad liegen ebenfalls in der Nähe. Auch Parks wie der Christine-Nöstlinger-Park sind schnell erreichbar.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 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	1.000 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 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

AKKADIA
IMMOBILIEN

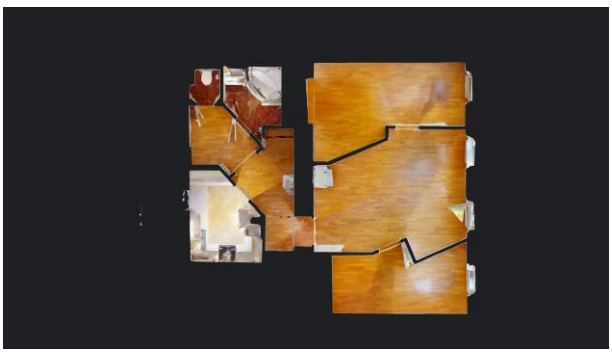
ANSICHTEN











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







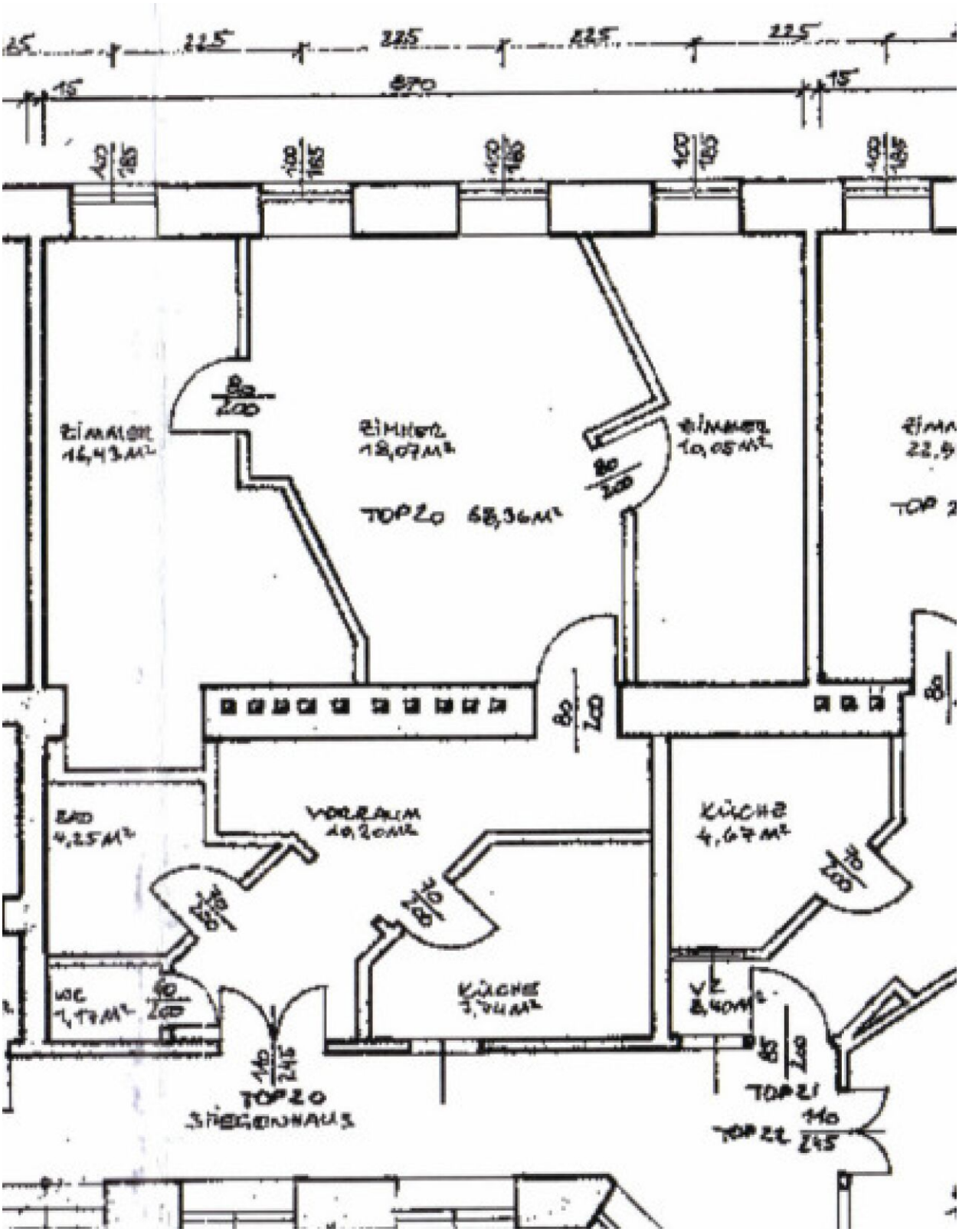




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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 Gregor Seher

+43 699 81481981
gregor.seher@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.