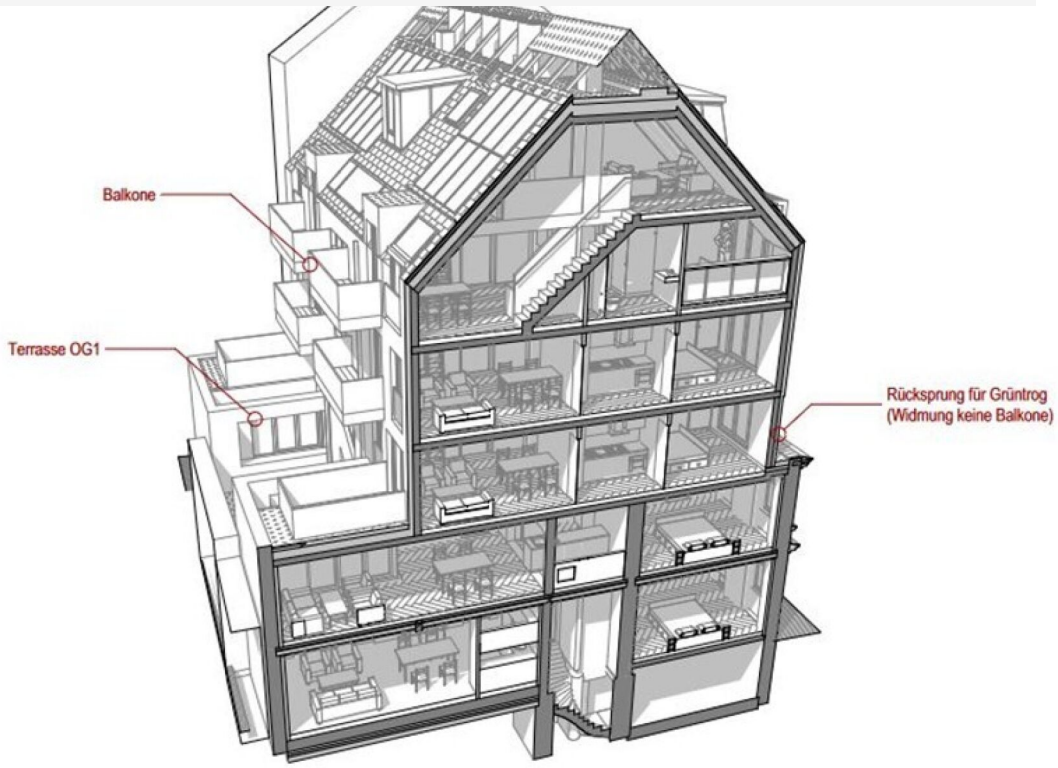
AKKADIA
IMMOBILIEN

# BAUBEWILLIGTES WOHNBAUPROJEKT IN CHARMANTER RUHELAGE

1160 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 | 731 m² |
| Gesamtfläche | 909,62 m² |
| Balkone | 4 |
| Terrassen | 5 |
| Loggien | 3 |
| Zustand | sanierungsbedürftig |
| Lift | nein |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.195.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 11.06.2031 |
| Heizwärmebedarf | F 207,3 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | E 2,52 |

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

Zum Verkauf steht ein charmantes Gründerzeithaus aus dem Jahr 1900 mit großem Potenzial für den Ausbau. Die bestehenden Einheiten im Zinshaus sind derzeit nicht vermietet und es liegt eine Baubewilligung für den Bau von zusätzlich zwei Hauptgeschossen sowie einem zweistöckigen Dachgeschossausbau vor.
Die Projektplanung sieht vor, insgesamt zwölf Wohneinheiten zu schaffen. Die Wohnungen haben eine Größe von etwa 35 m² bis 90 m² exklusive Freiflächen.

Baugenhemigung:
Aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung kann mit dem Bauvorhaben umgehend begonnen werden.

**Fakten & Zahlen:**

Bestand

Wohnfläche (Bestand): ca. 281m²
Lagerfläche (Bestand): ca. 30m²
Grundstücksfläche: ca. 271m²

Potenzial

Erzielbare Fläche (gewichtet): ca. 731m²
Erzielbare Gesamtfläche: ca. 909,62m²
Erzielbare Außenfläche: ca. 69m²

## 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

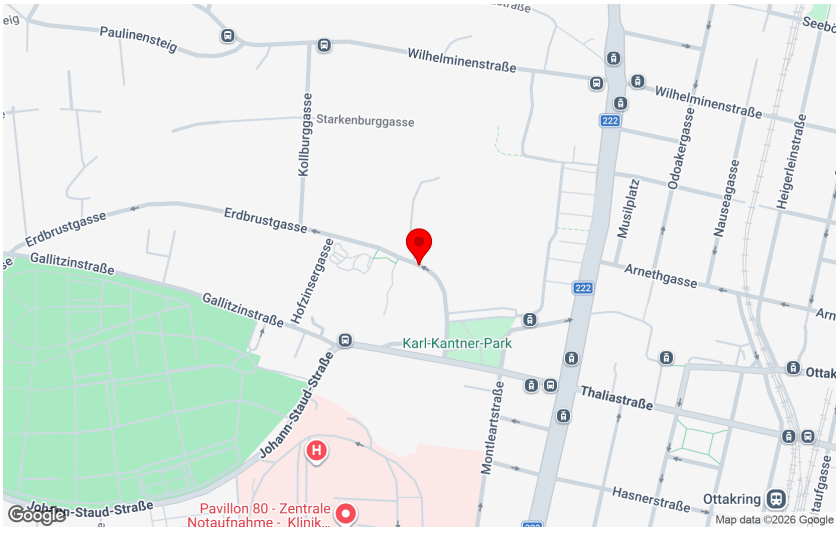
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Wer eine gute Mischung aus lebendigem Innenstadtleben und der Nähe zur Natur haben will, ist hier genau richtig. Am Rande des Wienerwaldes, aber doch im Herzen von Wien, befindet sich die Liegenschaft in einer kleinen, ruhigen Seitengasse des 16. Bezirks.

Die Liegenschaft verfügt über eine optimale Nahversorgung mit Supermärkten, diversen Kaffeehäusern, Apotheken und Bäckereien, welche sich in Fußdistanz befinden. Innerhalb von wenigen Gehminuten erreicht man die Volksschule Grubergasse, das BRG16 und den Kindergarten "Glücksfische", welche sich alle im Bezirk Ottakring befinden. Doch nicht nur die Infrastruktur hat einiges zu bieten, auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Netz (Straßenbahn 2, 10, 44, Bus 46A, 46B, S-Bahn S45, U3 Ottakring) ist vorhanden.
Die momentan in Planung befindlichen neuen Stationen Elterleinplatz und Hernals der U-Bahnlinie 5 werden in Zukunft den angrenzenden Bezirk Hernals an das Wiener U-Bahnnetz anschließen und eine noch bessere Verbindung in die Wiener Innenstadt garantieren. Beide Stationen sind in nur 10 Gehminuten entfernt.
Der Mix aus sehr guter Nahversorgung, Nähe zur Innenstadt und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten garantiert höchste Lebensqualität.




## 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 | 1.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Sonstige

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

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 1.000 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 4.500 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



## KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@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.