OBJEKT
70282

AKKADIA
IMMOBILIEN

# GEMÜTLICHE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GRÜNBLICK IN HIETZING

1130 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 | 46,77 m² |
| Zimmer | 2 |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Abstellräume | 1 |
| Stockwerk | 2. KG |
| Zustand | teilrenoviert |
| Lift | nein |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Befeuerung: | Gas |
| Heizungsart: | Etagenheizung |
| Ausblick: | Grünblick |
| Balkon: | Nordbalkon / -terrasse |
| WCs: | Toilette |
| Küche: | Einbauküche, Wohnküche / offene Küche |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 194.000,00 € |

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Betriebskosten | 88,67 € | 8,87 € |
| Heizkosten | 92,50 € | 18,50 € |
| Reparaturrücklage | 69,51 € | |

| | |
|---|---|
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Energieausweis gültig bis | 02.11.2033 |
| Heizwärmebedarf | E 150,4 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | D 2,18 |

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 gepflegte Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Auf rund 47 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine interessante Gelegenheit darstellt.

Herzstück der Wohnung ist der freundliche Wohnbereich, der dank großzügiger Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse.

Die kompakte und zugleich effiziente Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche. Das kleinere Zimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, während das Badezimmer und die weiteren Räumlichkeiten das stimmige Gesamtbild der Wohnung abrunden.

Die Kombination aus praktischer Wohnlösung, angenehmem Wohnkomfort und guter Nutzbarkeit macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit. Ob als gemütliches Eigenheim oder als langfristige Kapitalanlage – dieses Objekt bietet vielseitige Möglichkeiten und überzeugt durch seine hohe Alltagstauglichkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## DIE LAGE

Der saftig grüne 13. Bezirk beeindruckt mit vielen historischen Villen. Es ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Das Schloss Schönbrunn, die Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seiner prachtvollen Innenausstattung ein Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt – gleich nebenan liegt mit dem Zoo Schönbrunn einer älteste noch bestehenden Zoos der Welt. Die High Society trifft sich an eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße – etwa im Café Dommayer oder für den größeren Hunger im Plachutta auf einen Tafelspitz. Der weitläufige Lainzer Tiergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Mit dem ORF-Zentrum am Küniglberg liegt auch das Herz des Österreichischen Rundfunks am Gebiet dieses Bezirks.

*Aktuelle Nachrichten zum 13. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1130

## HIETZING

1130
Postleitzahl

13
Bezirk

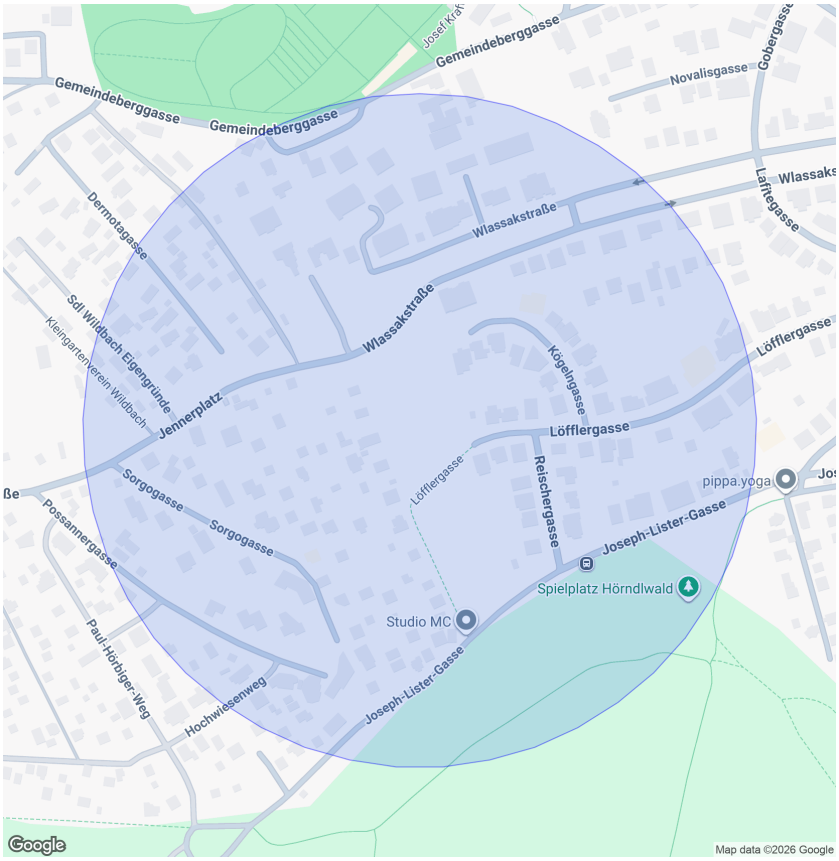
rund 54.265
Einwohner

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 Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Kombination aus urbanem Komfort und angenehmer Wohnruhe. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und vielfältige Gastronomiebetriebe, die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie aller wichtigen Knotenpunkte.
Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Erholungsbereiche einen idealen Ausgleich zum Stadtleben und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Familien profitieren von der guten Auswahl an Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, während medizinische Versorgung und Apotheken ebenfalls rasch erreichbar sind.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 1.000 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 1.500 m |
| Kindergarten | 1.000 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 3.500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 1.500 m |
| Einkaufszentrum | 4.500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank | 1.500 m |
| Post | 1.500 m |
| Polizei | 1.500 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 2.000 m |
| Straßenbahn | 1.000 m |
| Bahnhof | 1.500 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

## 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

## KONTAKTDATEN

Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@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.