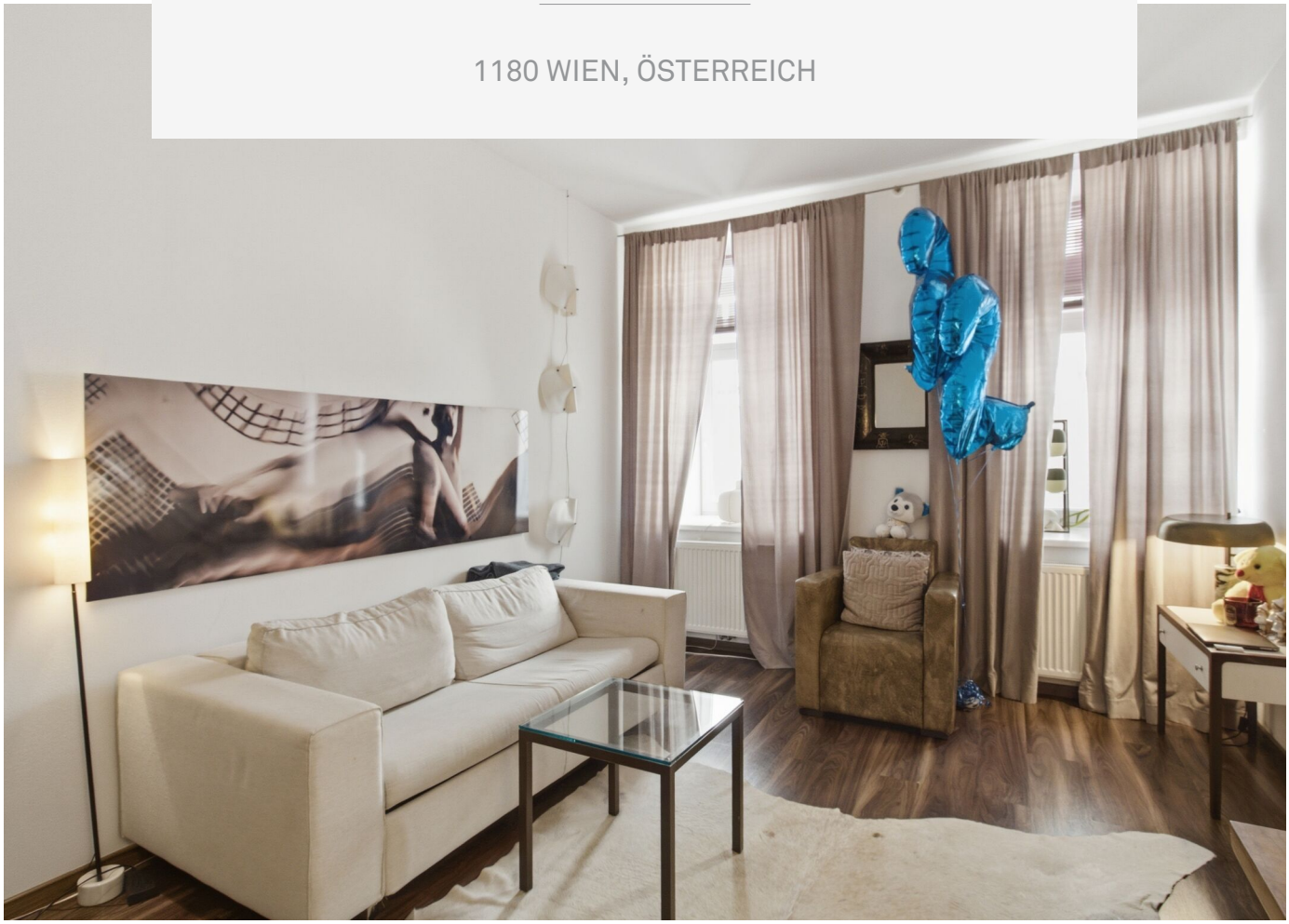
AKKADIA
IMMOBILIEN

BEZUGSFERTIGE MODERNE ERDGESCHOSS-WOHNUNG 52M² IN 1180 WIEN

1180 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	52,52 m²
Nutzfläche	52,52 m²
Möblierung	teilmöbliert
Stockwerk	EG
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	210.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	85,34 €	8,53 €
Heizkosten	70,48 €	14,10 €
Reparaturrücklage	78,81 €	
Warmwasser	32,53 €	3,25 €
Sonstiges	21,69 €	2,17 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 18. Bezirk Wiens! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet auf 52,52 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – ideal für Singles, Paare oder als lukrative Investition.

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52,5 m² überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über den zentralen Vorraum (ca. 8,9 m²) sind alle Räume bequem erreichbar. Die separate hochwertige Einbauküche (ca. 8,4 m²) bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen.

Das großzügige Wohnzimmer (ca. 17,2 m²) bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer mit getischlertem Betteinbau.

Das Badezimmer (ca. 6,0 m²) ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne. Das WC ist separat ausgeführt und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Teile Wiens gelangen. Ob Arbeitsweg, Freizeit oder Shopping – Sie sind bestens vernetzt.

Auch in puncto Nahversorgung und Infrastruktur lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheke, Klinik sowie Krankenhaus sind rasch erreichbar, was gerade für Familien oder ältere Menschen von großem Vorteil ist. Für Familien mit Kindern sind Kindergarten, Schule, höhere Schule und sogar Universitäten in der Umgebung vorhanden, sodass Sie Ihren Nachwuchs optimal fördern können.

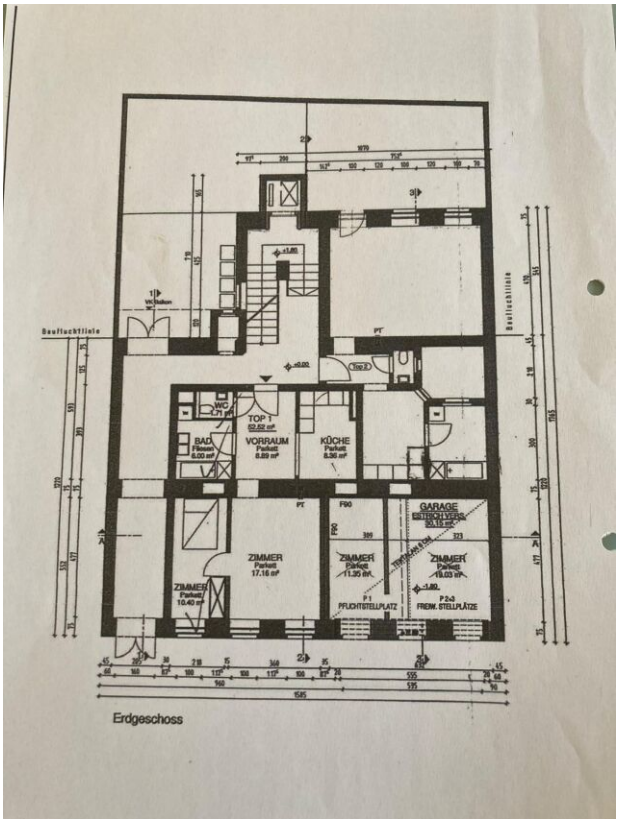
Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte und Bäckereien nur einen Katzensprung entfernt. So wird Ihr Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit höchster Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Gegenden Wiens. Nutzen Sie die Chance auf ein komfortables, praktisches und gut angebundenes Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

DIE LAGE

Der im Nordwesten Wiens, am Rande des Wienerwaldes gelegene achtzehnte Bezirk, gilt heute auf Grund zahlreicher Villen neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Trotzdem weist Währing auch so genannte Gründerzeitquartiere auf – vor allem in Gürtelnähe. Große Parkanlagen wie z.B. der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Türkenschanzpark und der Währinger Park (ehemals Währinger Allgemeiner Friedhof) laden zum Energietanken abseits des städtischen Trubels ein. Apropos Erholung: Der Bezirk beherbergt auch zwei wichtige, spezialisierte Krankenhäuser. Das Orthopädische Krankenhaus Gersthof sowie die Semmelweis-Frauenklinik. Erfrischung findet man im legendären Währinger Bad (Brausebad/Sauna) sowie im schicken Schafbergbad – Wienblick inklusive.

Aktuelle Nachrichten zum 18. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1180



WÄHRING

1180
Postleitzahl

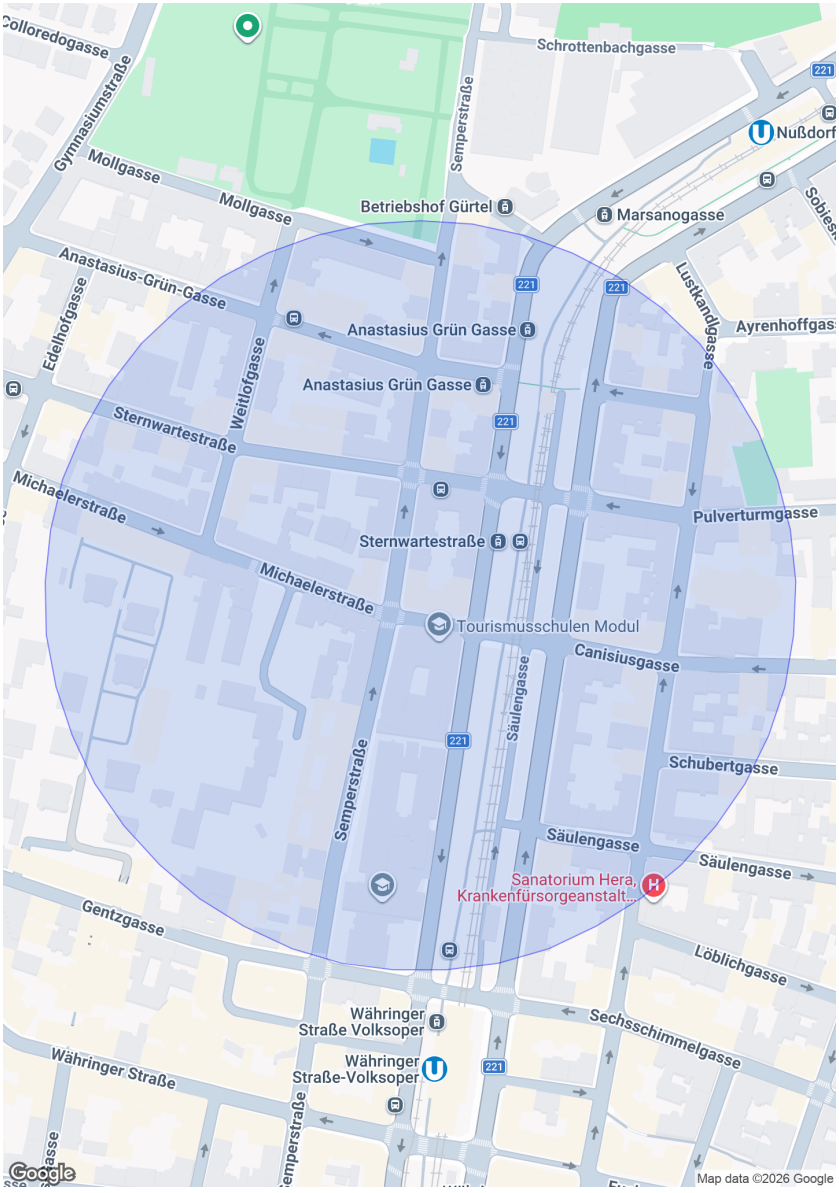
18
Bezirk

rund 51.647
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Diese Wohnung im 18. Bezirk bietet eine erstklassige Lage nahe dem Währinger Park. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sowie Bildungseinrichtungen von Kindergarten bis Universität. Supermärkte, Bäckerei, Bank, Post und Polizei sind schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof garantieren optimale Anbindung.



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	500 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	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

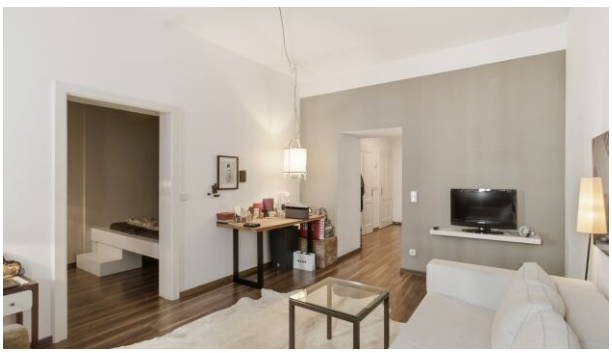
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

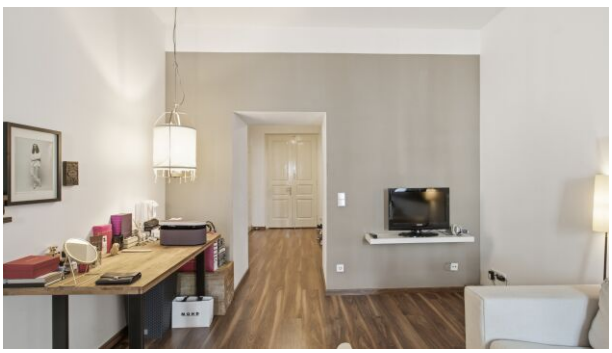
ANSICHTEN











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

ANSICHTEN







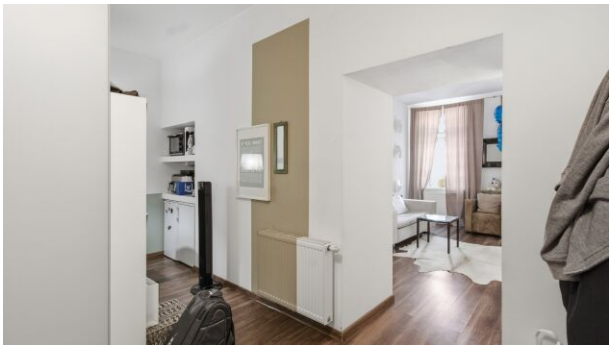


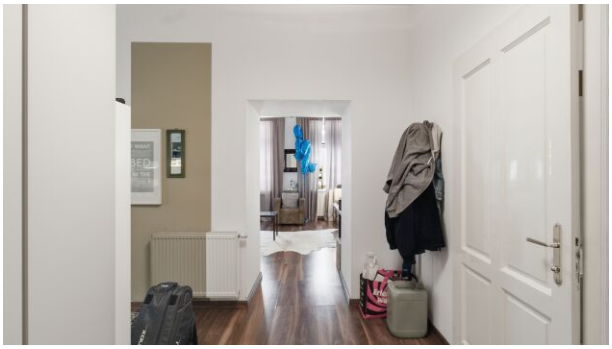


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

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.