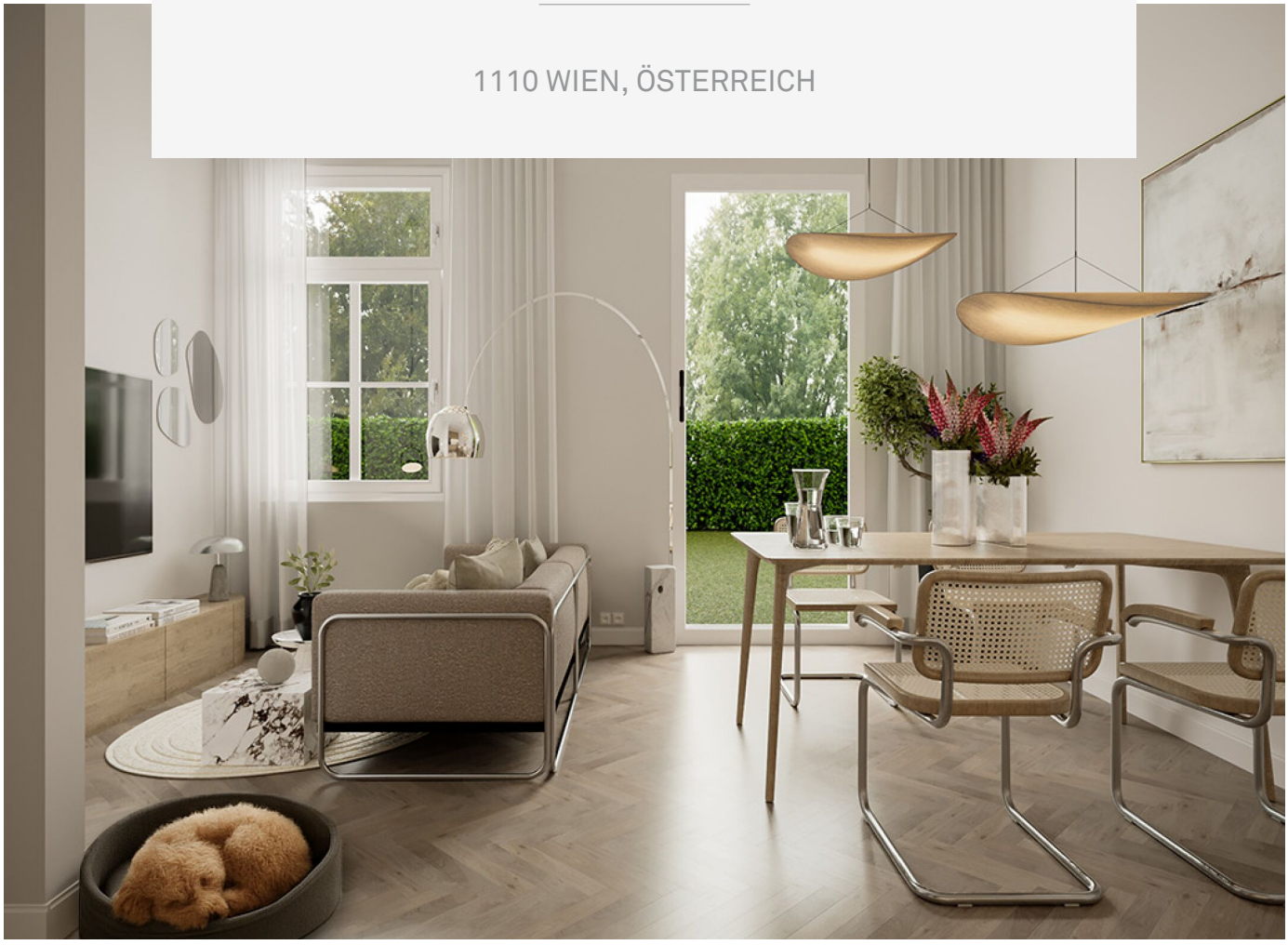
OBJEKT
71143

AKKADIA
IMMOBILIEN

GARTENWOHNUNG FÜR FAMILIEN | GRUNDRISS NACH WUNSCH

1110 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	91,34 m²
Keller	3,91 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Gärten	1 / 97,8 m²
Balkone	1 / 3,45 m²
Möblierung	Bad
Beziehbar	2026
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Dachform:	Satteldach
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Räume:	Stuck
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Grillstelle, Paketempfangsbox

KOSTEN

Kaufpreis	685.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	145,10 €	14,51 €
Liftkosten	36,74 €	3,67 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	19.03.2032
Heizwärmebedarf	C 106,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 1,62

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

Um 1900 vom renommierten Wiener Architekten Alois Koch für die Obsthändlerfamilie Hüber erbaut, trägt das klassische Biedermeierhaus im 11. Bezirk die Handschrift einer Zeit, in der auf echtes Handwerk, bleibende Qualität und zeitlose Bauweise Wert gelegt wurde.
Ruhig gelegen, zwischen einem gepflegten Garten und einem begrünten Innenhof, befindet sich das dreigeschossige Haus mit zwölf hochwertig ausgeführten Wohneinheiten und zwei Garagenplätzen. Erschlossen wird es über eine verkehrsfreie Allee. Der von Lederleitner geplante Gemeinschaftsgarten mit seinem alten Baumbestand – darunter Nuss- und Obstbäume – schafft eine romantische Atmosphäre mit Geschichte. Für alle, die gerne gärtnern, steht ein Hochbeet zur Verfügung. Mit Liebe zum Detail und Gespür für den Bestand werden diverse Originalelemente erhalten bwz wieder hergestellt– etwa das historische Stiegengeländer oder die charakteristische Fassade, die den ursprünglichen Charakter des Hauses bewahren. Gleichzeitig sorgen neu gestaltete Grundrisse, eleganter Fischgrätparkett und eine hochwertige Ausstattung für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ob kompakte Balkonwohnung oder großzügige Familienwohnung mit Gärten – im LORYHAUS entsteht Wohnraum, liebevoll durchdacht für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensphasen.

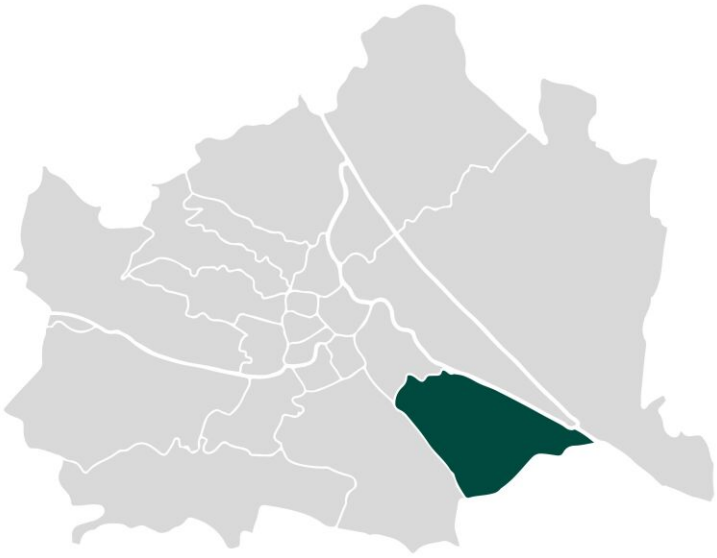
Wohnungsbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt ruhig eingebettet zwischen zwei privaten Gärten – eine seltene Kombination, die sowohl Privatsphäre als auch direkten Freiraum bietet. Ein Teil der Wohnung befindet sich im Hochparterre mit Terrasse und Zugang zum südostseitigen Garten. Der andere Teil ist ebenerdig und führt direkt in einen zweiten Garten mit Ost-West-Ausrichtung. Der helle Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse, über die man mit wenigen Stufen den Garten erreicht. Vier gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 3,40 m Raumhöhe, ein Badezimmer, ein separates WC und ein Abstellraum sorgen für durchdachten Wohnkomfort. Echtholzparkett und Fußbodenheizung sind ebenfalls vorhanden.
Fertigstellung: August 2026

DIE LAGE

In Simmering treffen Industrie (vor allem in den Außenbereichen des Bezirks) und Wohnstraßen aufeinander. Die Gasometer, vier ehemalige Gasbehälter aus dem 19. Jahrhundert, beherbergen heute Geschäfte, Veranstaltungsflächen und Apartments. Folgt man der Simmeringer Hauptstraße stadtauswärts, so gelangt man zum wichtigsten Friedhof Wiens, dem Zentralfriedhof. Dieser beherbergt neben der Jugendstilkirche zum Heiligen Karl Borromäus die Gräber berühmter Persönlichkeiten wie Beethoven und Schubert und lädt dazu ein „erwandert“ zu werden. So skurril es klingen mag – das weitläufige Areal ist wunderschön. Doch nicht nur Industrie und Friedhof sollen hier erwähnt werden – zahlreiche Parkanlagen, Kirchen und sogar Schlösser, warten in diesem Bezirk darauf, entdeckt zu werden.

Aktuelle Nachrichten zum 11. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1110



SIMMERING

1110
Postleitzahl

11
Bezirk

rund 101.420
Einwohner

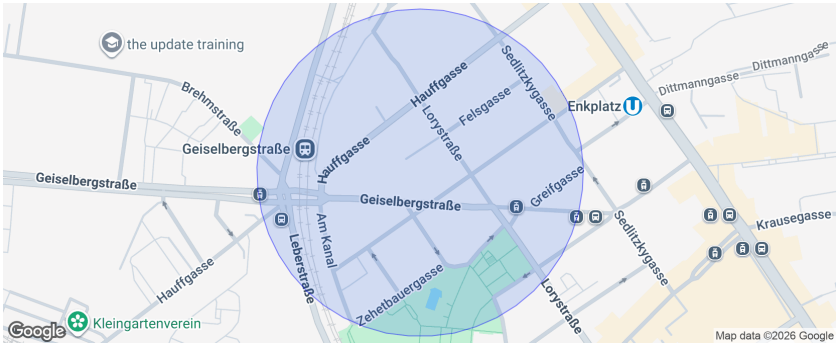
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

MIKROLAGE

An der Grenze zwischen dem 11. und 3. Bezirk, im Südosten Wiens, liegt das LORYHAUS – ein liebevoll revitalisiertes Biedermeierhaus mit Stadtgarten, ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden.

Nur zwei Gehminuten entfernt befindet sich die S-Bahn-Station Geiselbergstraße (S7), mit direkter Verbindung zum Flughafen Wien-Schwechat in etwa 15 Minuten. Die U-Bahn-Station Zippererstraße (U3) erreichen Sie in nur drei Gehminuten, die Station Enkplatz (U3) ebenfalls schnell zu Fuß. Mit der U3 gelangen Sie in rund 10 Minuten direkt ins Herz der Stadt, zum Stephansplatz. Der Wiener Hauptbahnhof liegt etwa 3,5 Kilometer entfernt.
Für den Individualverkehr sind die Südosttangente (A23) und die Ostautobahn (A4) in wenigen Minuten erreichbar. Sie bieten eine rasche Anbindung an den Flughafen und an das überregionale Verkehrsnetz.
Das nahegelegene Einkaufszentrum huma eleven sowie der Prater mit dem historischen Lusthaus bieten zusätzliche Einkaufs-, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.
Das LORYHAUS vereint die Eleganz der Biedermeierzeit mit den Vorteilen einer urbanen Lage – für alle, die ein stilvolles Zuhause mit Geschichte suchen

- S-Bahn Geiselbergstraße (S7): 2 Min. zu Fuß
- U-Bahn Zippererstraße (U3): 3 Min. zu Fuß
- Stephansplatz: 10 Min. mit U3
- Flughafen Wien: 20 Min. mit S7
- Hauptbahnhof: 3,5 km entfernt
- Autobahnen: A23 und A4 in wenigen Minuten erreichbar



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Kinder & Schulen

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

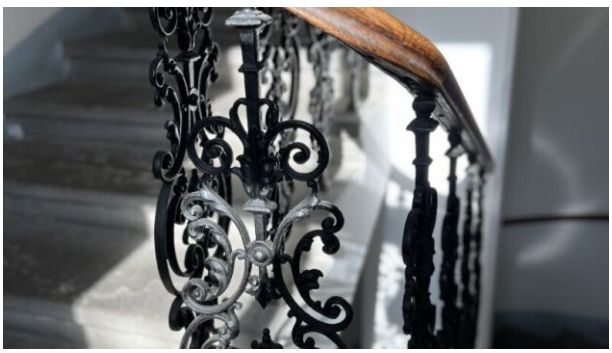
ANSICHTEN











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

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN







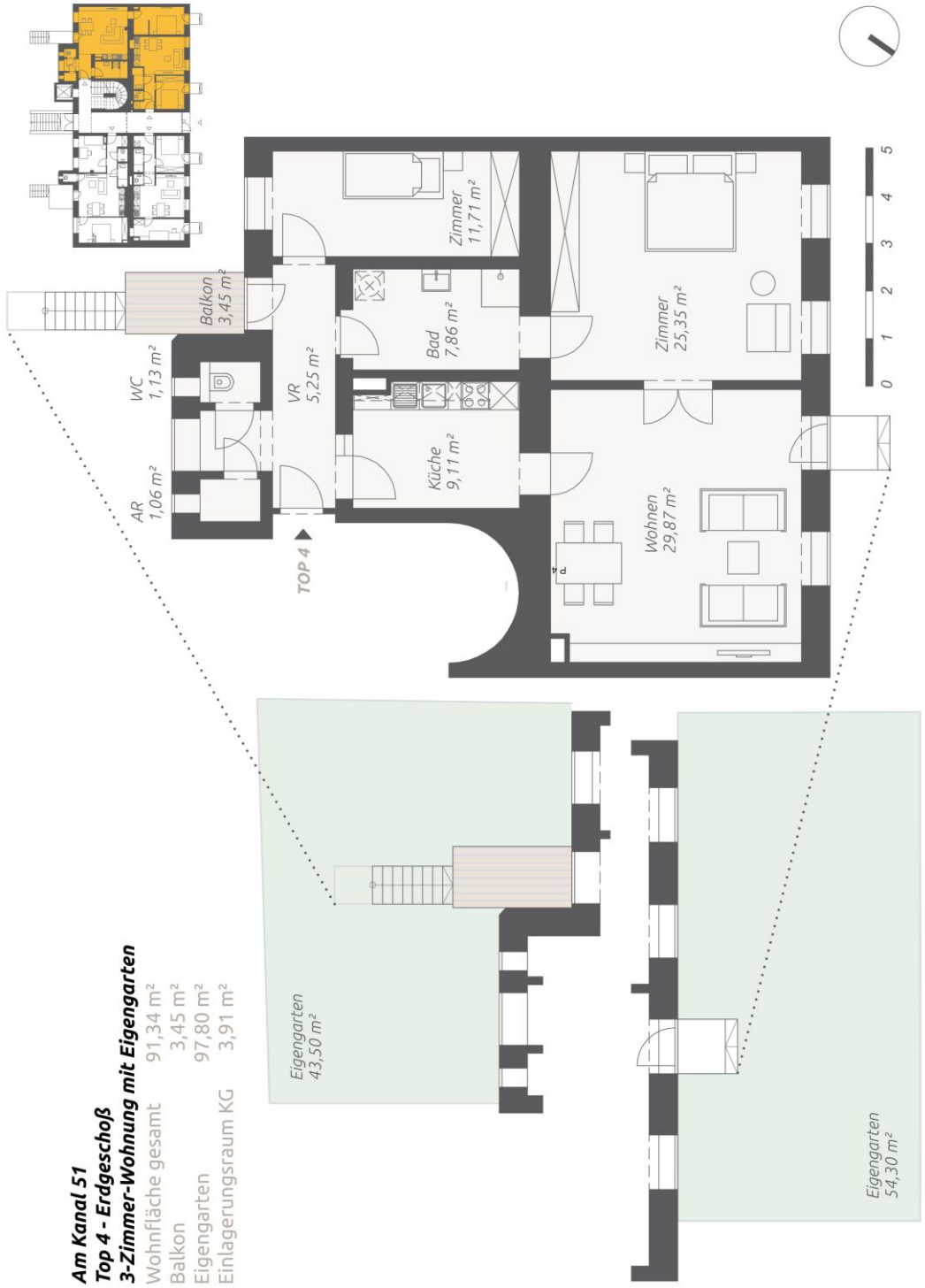




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



Am Kanal 51
Top 4 - Erdgeschoß
3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten

Wohnfläche gesamt	91,34 m²
Balkon	3,45 m²
Eigengarten	97,80 m²
Einlagerungsraum KG	3,91 m²

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

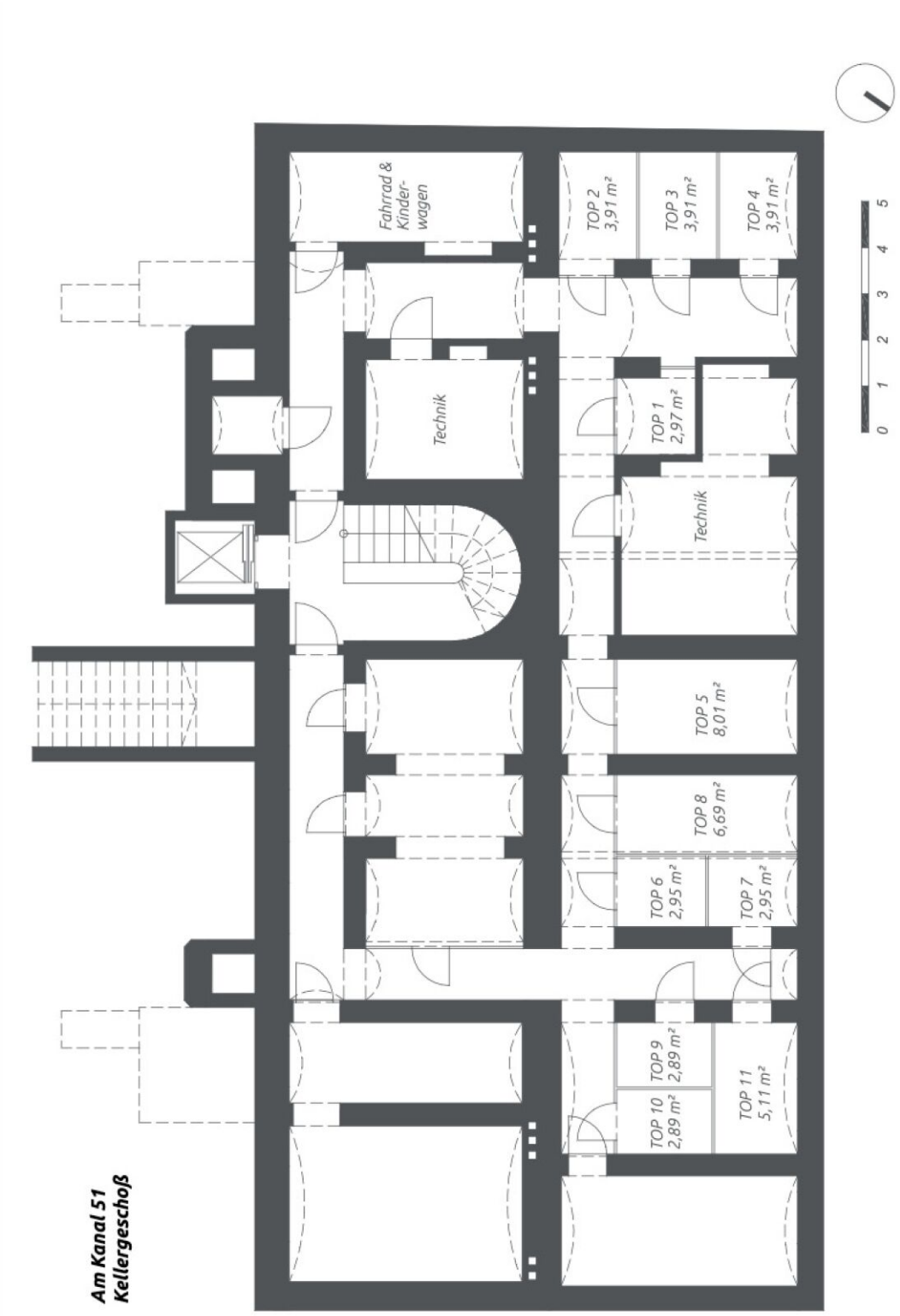
PLAN



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

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

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.