OBJEKT
71246

AKKADIA
IMMOBILIEN

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAUWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEN 231 M²

1190 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	231,17 m²
Balkone	1 / 3,7 m²
Stockwerk	2. Etage
Zustand	sanierungsbedürftig
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC

KOSTEN

Kaufpreis	882.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	458,64 €	45,86 €
Reparaturrücklage	88,33 €	
Liftkosten	51,86 €	5,19 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	21.01.2027
Heizwärmebedarf	F 213 kWh/m²a

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 außergewöhnlich großzügige Altbauwohnung bietet auf ca. 231,17 m² Wohnfläche ein beeindruckendes Raumangebot und viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Balkon mit ca. 3,70 m².

Besonders prägend sind die großzügig dimensionierten Räume und die für den klassischen Wiener Altbau charakteristischen hohen Decken, die der Wohnung ein repräsentatives und weitläufiges Wohngefühl verleihen. Der weitläufige Grundriss mit fünf großen Zimmern sowie einem zusätzlichen Kabinett eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnsitz bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Zur bestehenden Raumaufteilung gehören außerdem eine separate Küche, ein Badezimmer, WC sowie ein großzügiger Vorzimmer- und Erschließungsbereich.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Dadurch bietet sich die seltene Gelegenheit, eine außergewöhnlich große Altbauwohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und moderne Wohnansprüche mit klassischem Altbaucharakter zu verbinden.

Mit über 230 m² Wohnfläche, großzügigen Raumproportionen und hohen Decken bietet diese Immobilie eine hervorragende Basis für ein repräsentatives und individuelles Altbau-Zuhause.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

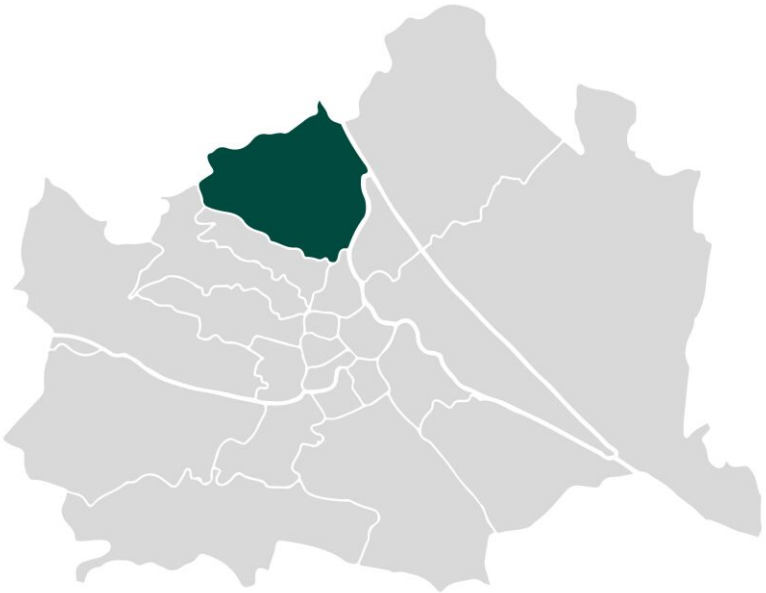
Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1190

DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
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 Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Das Umfeld verbindet urbanes Leben mit dem besonderen Charakter eines der beliebtesten Wohnbezirke Wiens. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in komfortabler Nähe und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 37 und 38, die Buslinie 35A sowie die S-Bahn-Linie S45 sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.



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	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	1.000 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

ANSICHTEN





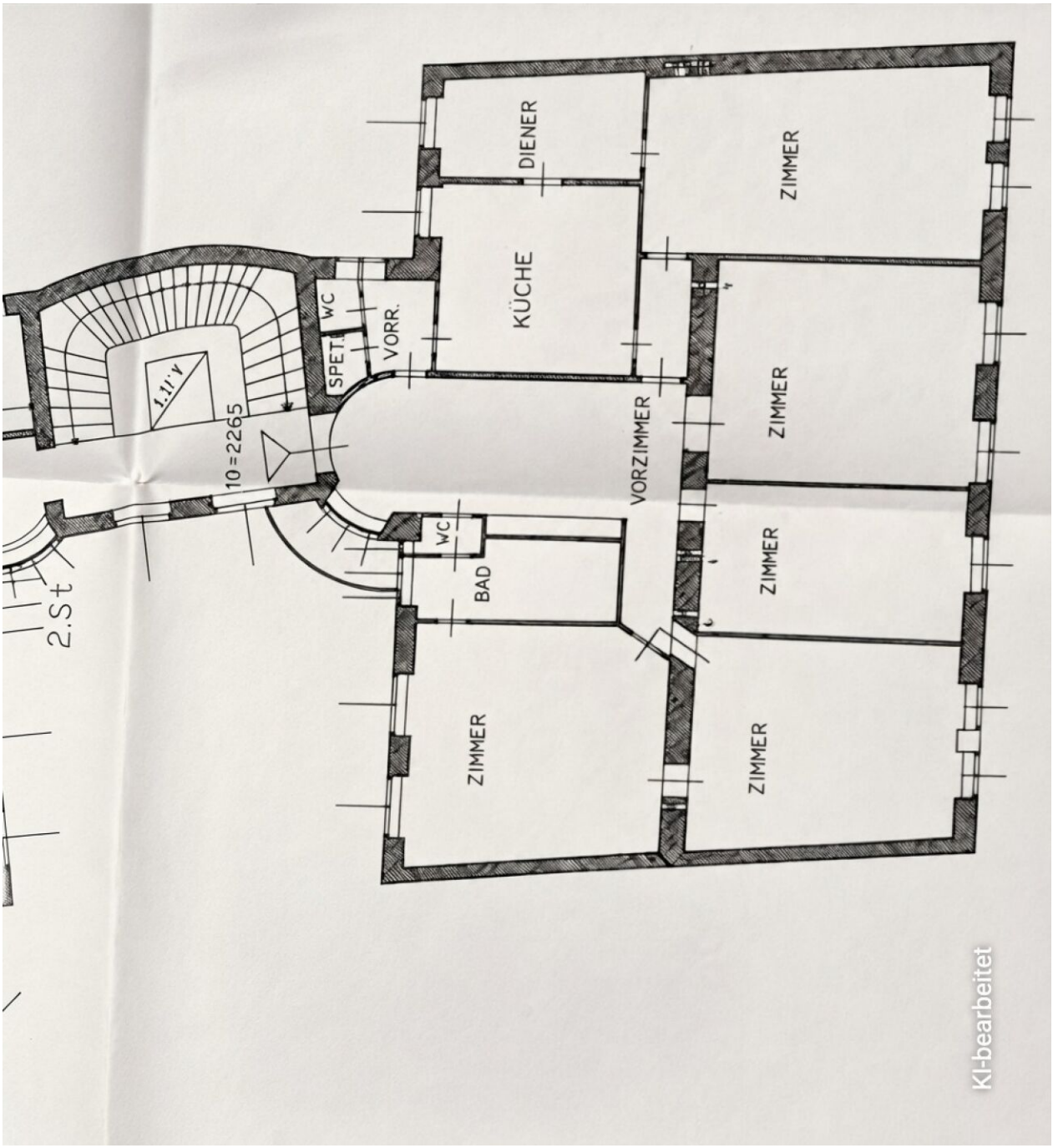






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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 Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27
constantin.mueller-tyl@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.