OBJEKT
60555

AKKADIA
IMMOBILIEN

LICHTDURCHFLUTETE ALTBAUWOHNUNG NAHE KÜNFTIGER U5

1050 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	68,84 m²
Zimmer	2
WC	1
Beziehbar	ab sofort
Stockwerk	4. Etage
Zustand	sanierungsbedürftig
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Ziegel
Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
WCs:	Getrennte Toiletten

KOSTEN

Kaufpreis	299.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	136,44 €	13,64 €
Reparaturrücklage	72,16 €	
Liftkosten	15,81 €	1,58 €

Energieausweis gültig bis	14.06.2032
Heizwärmebedarf	D 94 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 2,08

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 lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Stock eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1900. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug sowie einen kleinen, ruhigen Innenhof.
Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumhöhe und den klassischen Echtholzparkettboden, der abgeschliffen und neu aufgearbeitet werden kann, um den ursprünglichen Charme zu unterstreichen. Die derzeitige Raumaufteilung ist funktional, jedoch sanierungsbedürftig: Das Badezimmer befindet sich momentan innerhalb der Küche, sodass bei Bedarf eine Trennung nötig ist.
Nahzu alle Fenster sind nach Südwesten ausgerichtet, wodurch die Wohnung ganztags von angenehmem Tageslicht durchflutet wird. Vom Fenster aus genießen Sie einen schönen Blick auf die baumbestandene Fendi-Gasse.
Die Allgemeinflächen des Hauses befinden sich in einem gepflegten Zustand.
Dieses Objekt eignet sich ideal für Liebhaber von Altbaucharme, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

DIE LAGE

Margareten verdankt der Teilung Wiedens (um 1861) seine Existenz. Obwohl Margareten nicht an den ersten Bezirk angrenzt, zählt er dennoch zu den inneren Bezirken Wiens. Seit dem Jahr 2000 wird der Grünanteil Margaretens kontinuierlich gesteigert, was sich positiv auf die Lebensqualität der Bewohner dieses Stadtteils ausgewirkt hat. Dieses Wohlbefinden ist nicht zuletzt deshalb wichtig, da Margareten mit über 26.000 Einwohnern/km² der am dichtesten besiedelte Bezirk Wiens ist. Cineasten sei besonders das Filmcasino ans Herzen gelegt – nicht nur wegen seiner langen bewegten Geschichte sondern vor allem, weil es für die Präsentation von gehobenem Filmschaffen steht. Ebenso spannend kann sich ein Besuch im Kaffeemuseum gestalten. Trotz des geringem Grünanteil wartet der Bezirk mit eineigen sehr hübschen Parkanlagen auf: Am Hundsturm, Bacherpark, Bruno-Kreisky-Park oder der Einsiedlerpark laden zum Flanieren oder einfach inne halten ein.

Aktuelle Nachrichten zum 5. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1050

MARGARETEN

1050
Postleitzahl

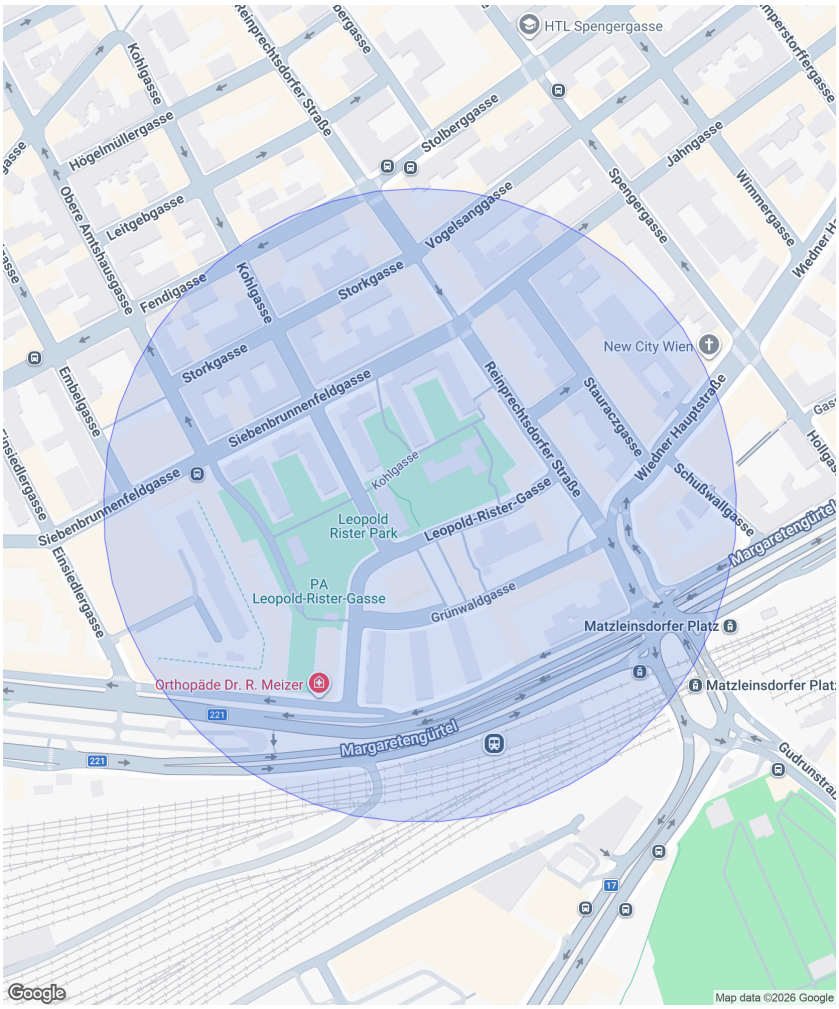
5
Bezirk

rund 55.640
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Mitten im lebendigen 5. Bezirk wohnen Sie in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von Cafés, Restaurants, Supermärkten und kleinen Spezialitätengeschäften. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 sowie die Buslinien 12A, 14A und 59A bringen Sie schnell in alle Stadtteile, und die kommende U5-Station verkürzt künftig die Wege in die Innenstadt noch weiter. Familien profitieren von der Nähe zur Ganztagsvolksschule Am Hundsturm, Kindergärten und Nahversorger sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Diese Lage vereint urbane Lebensqualität mit Ruhe und Zukunftspotenzial.



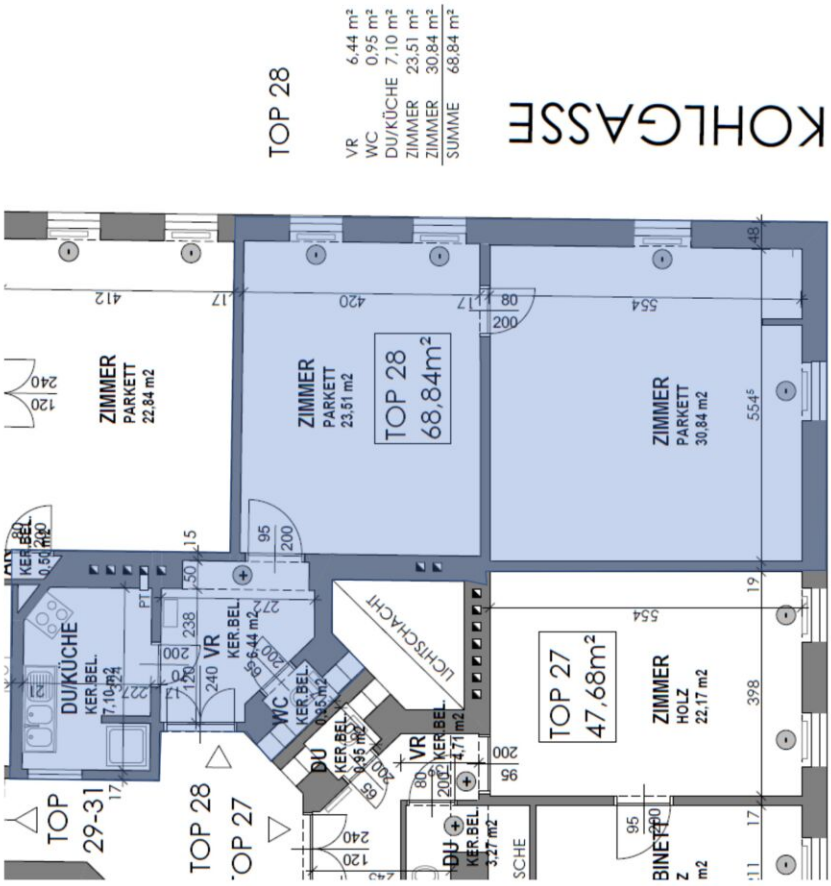
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

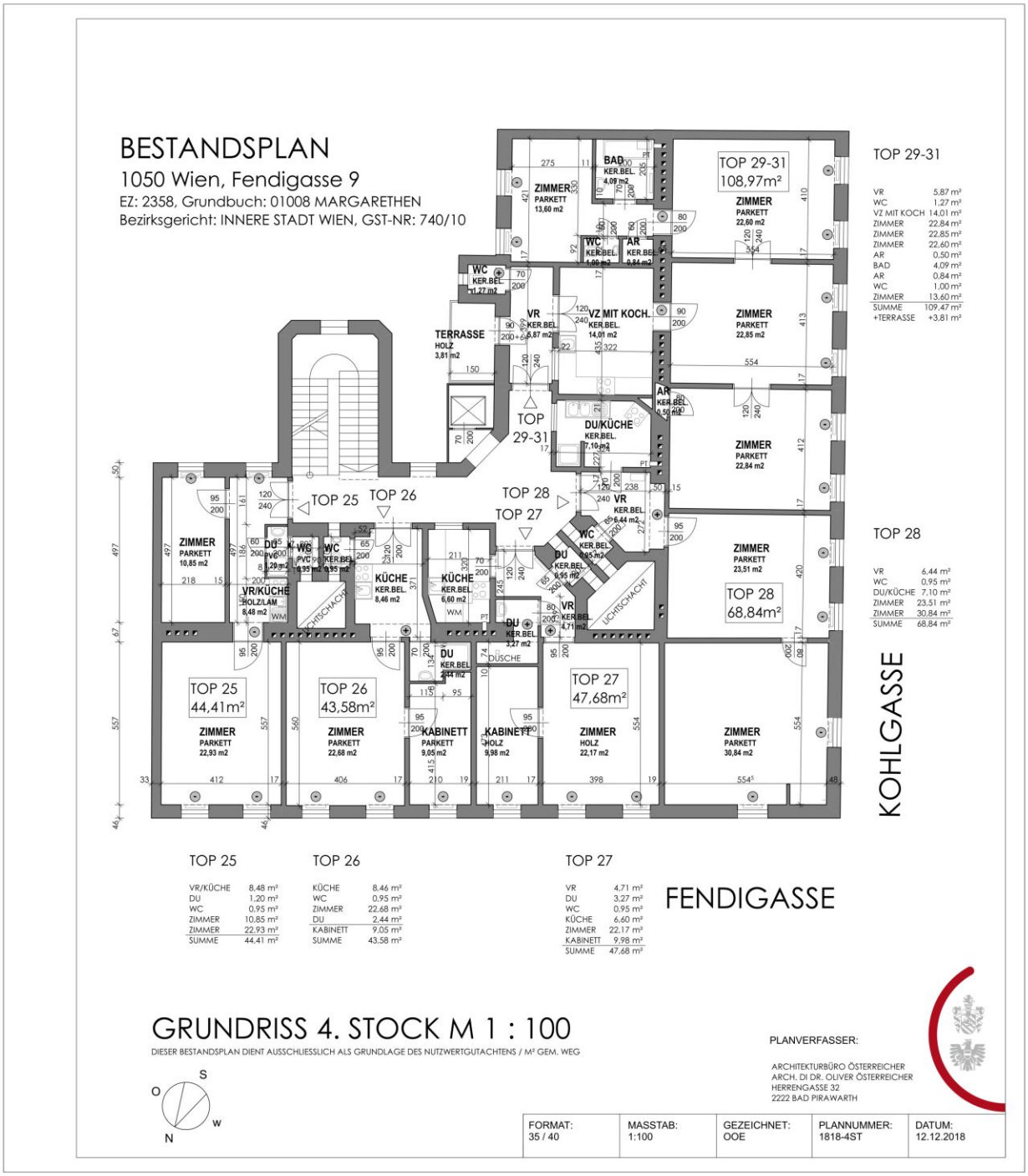
PLAN



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



TOP 29-31

VR	5,87 m²
WC	1,27 m²
VZ MIT KOCH	14,01 m²
ZIMMER	22,84 m²
ZIMMER	22,85 m²
ZIMMER	22,60 m²
AR	0,50 m²
BAD	4,09 m²
AR	0,84 m²
WC	1,00 m²
ZIMMER	13,60 m²
SUMME	109,47 m²
+TERRASSE	+3,81 m²

TOP 28

VR	6,44 m²
WC	0,95 m²
DU/KÜCHE	7,10 m²
ZIMMER	23,51 m²
ZIMMER	30,84 m²
SUMME	68,84 m²

TOP 25

VR/KÜCHE	8,48 m²
DU	1,20 m²
WC	0,95 m²
ZIMMER	10,85 m²
ZIMMER	22,93 m²
SUMME	44,41 m²

TOP 26

KÜCHE	8,46 m²
WC	0,95 m²
ZIMMER	22,68 m²
DU	2,44 m²
KABINETT	9,05 m²
SUMME	43,58 m²

TOP 27

VR	4,71 m²
DU	3,27 m²
WC	0,95 m²
KÜCHE	6,60 m²
ZIMMER	22,17 m²
KABINETT	9,98 m²
SUMME	47,68 m²

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.