

OBJEKT
60915

AKKADIA

IMMOBILIEN

PROVISIONSFREI - VORSORGEWOHNBAUPROJEKT IN SIMMERING ODER AUCH ZUR EIGENNUTZUNG

1100 WIEN, FAVORITEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	52,48 m ²
 Nutzfläche	61,06 m ²
 Zimmer	2
 Bäder	1
 WC	1
 Gärten	1 / 7,02 m ²
 Beziehbar	3. Q. 2027
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	2. DG
 Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	328.000,00 €
-----------	--------------

Energieausweis gültig bis 08.09.2035
Heizwärmebedarf **A** 19,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A+** 0,57

DETAILBESCHREIBUNG

Dieses Vorsorgewohnungsprojekt bietet Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 32 m² und 125 m². Zudem sind zehn Stellplätze vorgesehen.

Alle Einheiten verfügen über Freiflächen und Kellerabteile und bieten durchdachte Grundrisse, die sowohl Singles, Paare als auch Familien ansprechen.

Eine hochwertige Küche, Fußbodenheizung mit Eichenparkettboden und eine Deckenkühlung unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard des Projekts.

Bei Bedarf kann auch ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden.

Alle Preise sowie verfügbaren Einheiten samt Grundriss entnehmen Sie bitte der beigefügten Liste.

Geplante Fertigstellung Ende 1. Quartal 2027

Auf Grund der EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Favoriten liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste der Stadt – hier wohnen etwa 10 Prozent aller Einwohner Wiens. Der Bezirk erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die wiederum kurz darauf in die Donau mündet. Damit wäre auch eine wertvolle Aufzählung an attraktiven Naherholungs-Geheimtipps gegeben. Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand bis 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens, der teilweise schon 2012 in Betrieb genommen wurde. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs entstehen derzeit zwei neue Bezirksteile auf dem ehemaligen Bahngelände: um den neuen Bahnhof das Quartier Belvedere und südlich daran anschließend bis zur Gudrunstraße das Sonnwendviertel. Auf dem Gebiet des zehnten Bezirks findet man die Generali Arena (bis 2010: Franz-Horr-Stadion und Heimat des Fußballclub Austria Wien) ebenso wie den Kurpark Oberlaa und die Therme Wien.

Aktuelle Nachrichten zum 10. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1100>

FAVORITEN

1100

Postleitzahl

10

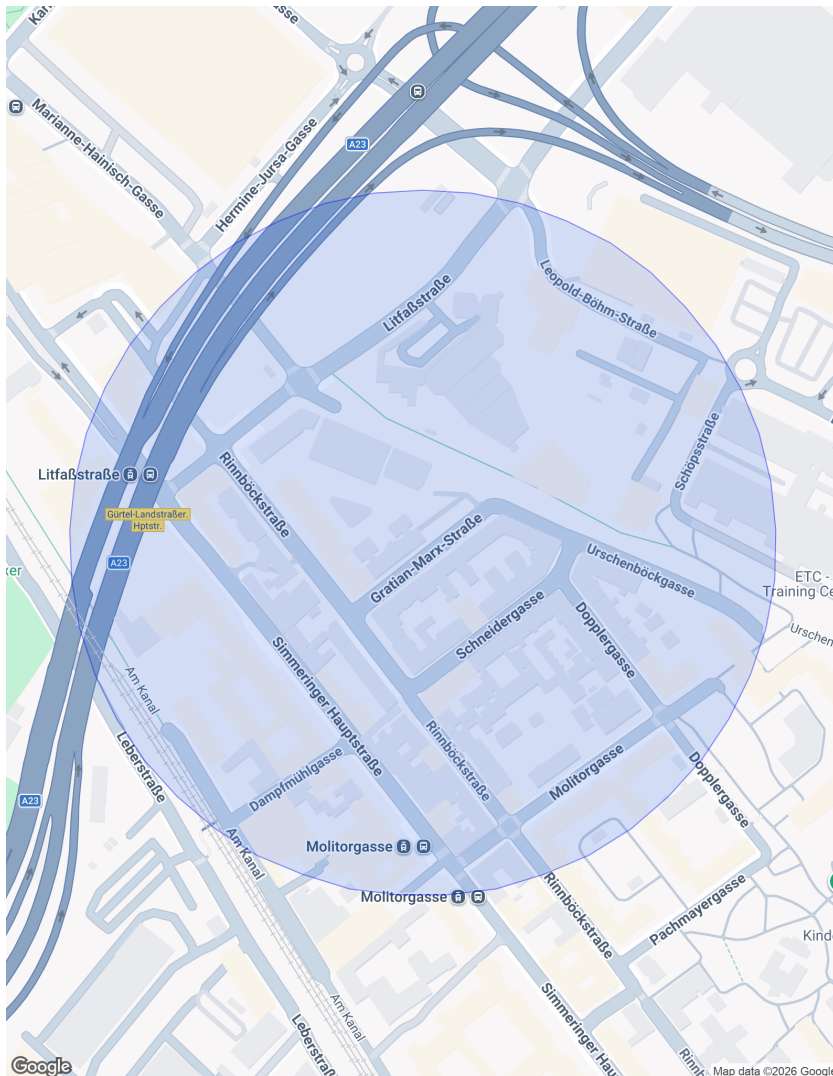
Bezirk

rund 201.882

Einwohner

MIKROLAGE

Das Vorsorgewohnungsprojekt in der Simmeringer Hauptstraße 19–21 überzeugt durch seine hervorragende Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk – einem Stadtteil, der sich durch dynamisches Wachstum, hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Infrastruktur auszeichnet. Die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station Zippererstraße (U3) garantiert eine schnelle und direkte Verbindung ins Stadtzentrum – in nur rund 15 Minuten erreicht man den Stephansplatz. Die exzellente öffentliche Anbindung macht das Objekt für eine Vielzahl potenzieller Mieter besonders attraktiv.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 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	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



KONTAKTDATEN



Frau Ingrid Lion

+43 664 344 30 90
ingrid.lion@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.