OBJEKT
65145

AKKADIA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVER ALTBAU AM ALSERGRUND: 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND DESIGNERMÖBEL/-KÜCHE

1090 WIEN,ALSERGRUND, 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	80,11 m²
Zimmer	3
Raumhöhe	3,2 m
Bäder	1
WC	2
Terrassen	1 / 12 m²
Möblierung	möbliert
Beziehbar	sofort
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe

KOSTEN

Kaufpreis	570.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	21.04.2036
Heizwärmebedarf	D 112,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 1,79

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

Im 1. Liftstock dieses gepflegten Hauses befindet sich diese außergewöhnliche, hochwertig möblierte 3-Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit stilvollem Altbaucharme verbindet. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, hofseitig gelegene Terrasse mit rund 12 m², die einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt bietet und zum Entspannen einlädt.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Entree mit maßgefertigten Einbaukästen in hellen Beigetönen, die nicht nur viel Stauraum bieten, sondern auch durch ihre hochwertige Verarbeitung einen stilvollen ersten Eindruck vermitteln. Rahmenlose, wandbündige Türen fügen sich nahtlos in das Gesamtbild ein und sorgen für eine besonders moderne Optik.

Die beiden ruhig gelegenen Schlafzimmer präsentieren sich in einem harmonischen Designkonzept mit maßgefertigten Tischlereinbauten, integrierten Beleuchtungselementen und fein abgestimmten Farbwelten in warmen Beige- und Naturtönen. Gemütliche Betten sowie integrierte Arbeits- bzw. Home-Office-Bereiche unterstreichen den Wohnanspruch. Von beiden Zimmern aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, wodurch eine besonders angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Das stilvolle Badezimmer mit Dusche und WC überzeugt durch ein luxuriöses Design mit hochwertigen Materialien in hellen Stein- und Naturtönen. Ein gerundeter Waschtisch mit Aufsatzbecken, großformatige Fliesen sowie formschöne Armaturen in Goldtönen schaffen eine spa-ähnliche Atmosphäre. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch ein durchdachtes Interior-Konzept besticht. Eine helle Sofalandschaft, runde Lounge-Sessel sowie ein harmonisch abgestimmtes Beleuchtungskonzept mit indirektem Licht verleihen dem Raum eine besonders wohnliche und gleichzeitig luxuriöse Atmosphäre. Maßgefertigte Einbauten und eine offene Regalstruktur mit integrierter Beleuchtung setzen stilvolle Akzente.

Die hochwertige Designerküche überzeugt durch klare Linien, edle Materialien sowie moderne Elektrogeräte und eine Kochinsel. Der angrenzende Essbereich mit Holztisch und stilvollen Stühlen lädt zum gemeinsamen Verweilen ein.

Dank spezieller Schallschutzfenster genießen Sie in allen Wohnbereichen eine angenehme Ruhe trotz der zentralen Lage. Die beeindruckende Raumhöhe von rund 3,20 Metern unterstreicht den klassischen Altbaucharakter und harmoniert perfekt mit dem edlen dunklen Eichenparkett im Fischgrätmuster, das der Wohnung zusätzliche Tiefe und Eleganz verleiht.

Für ein besonders angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die in Kombination mit der integrierten Klimaanlage ganzjährig höchsten Komfort bietet. Die moderne Luft-Wärmepumpentechnik unterstreicht den hochwertigen technischen Standard und macht diese Wohnung zu einem zeitgemäßen Zuhause.

Highlights im Überblick

- **3-Zimmer-Wohnung** im 1. Liftstock
- Hochwertig **möbliert und sofort bezugsfertig**
- Durchgängiges, modernes Designkonzept mit **maßgefertigten Tischlereinbauten**
- Rahmenlose, **wandbündige Türen** für eine klare, reduzierte Optik
- Ruhige, **hofseitige Terrasse** (ca. 12 m²) mit Zugang von beiden Schlafzimmern
- Großzügiger **Wohn- und Essbereich mit indirekter Beleuchtung und Einbaumöbeln**
- Moderne **Designerküche** mit Kochinsel und **voll ausgestatteten Elektrogeräten**
- **Zwei ruhige Schlafzimmer** mit integrierten **Home-Office-/Arbeitsbereichen**
- **Badezimmer mit hochwertigen Materialien** und Armaturen in Goldoptik
- Zusätzliches **separates Gäste-WC**
- Dunkler **Eichenparkettboden** im Fischgrätmuster
- Beeindruckende **Raumhöhe ca. 3,20 m**
- **Fußbodenheizung & Klimaanlage**
- **Schallschutzfenster** für ruhiges Wohnen trotz zentraler Lage

Für eine noch größere Auswahl an Immobilien besuchen Sie www.akkadia.at.

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!

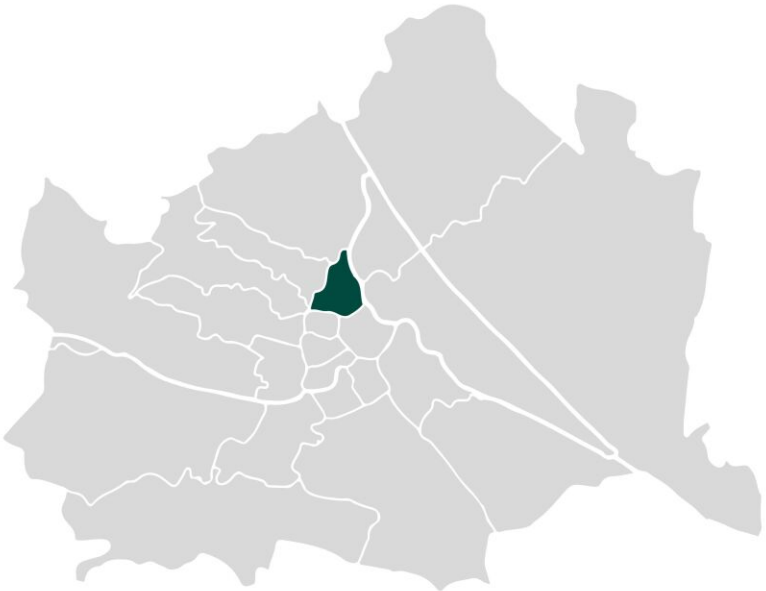
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Der 9. Bezirk, Alsergrund, liegt im nördlichen Zentrum Wiens und ist lediglich 2,99 km² groß – ein Kleinod quasi. Der Bezirk verfügt entlang seiner Bezirksgrenze über Anschluss zu drei U-Bahnlinien mit neun Stationen und ist somit sehr dicht durch öffentliche Verkehrsmittel der Wiener Linien erschlossen. Zu den bekanntesten Schulen im 9. Bezirk zählt das Lycée Français de Vienne – auch das Wiener allgemeine Krankenhaus (AKH) befindet sich hier. Kulturell müssen an dieser Stelle einerseits das WUK, als jugendkulturelles Veranstaltungszentrum, ebenso wie das Sigmund-Freud-Museum Erwähnung finden.

Aktuelle Nachrichten zum 9. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1090



ALSERGRUND

1090
Postleitzahl

9
Bezirk

rund 42.547
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

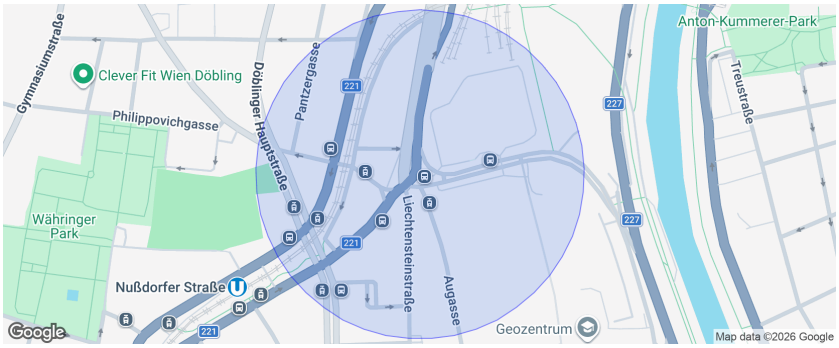
Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks Alsergrund am Währinger Gürtel 170. Diese zentrale Wohnlage verbindet urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt zu den besonders gefragten innerstädtischen Bezirken Wiens.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants sowie vielfältige Angebote für den täglichen Bedarf wie BILLA, HOFER oder BIPA.

Mehrere Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, wie der städtische Kindergarten in der Latschkagasse, die Volksschule Panzergasse sowie weiterführende Schulen wie das Albertus-Magnus-Gymnasium und das Billrothgymnasium, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch universitäre und medizinische Einrichtungen, darunter die Universität Wien, die Medizinische Universität sowie das Allgemeine Krankenhaus (AKH), sind schnell erreichbar.

Die U-Bahn-Station Nussdorfer Straße (U6), Straßenbahnlinien 1, D, 37 und 38 sowie Buslinien 35A und 37A befinden sich direkt gegenüber der Liegenschaft und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Bezirke.

Für Erholung und Freizeit bieten nahegelegene Grünflächen wie der Währinger Park oder der Liechtensteinpark ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Grünen.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 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	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

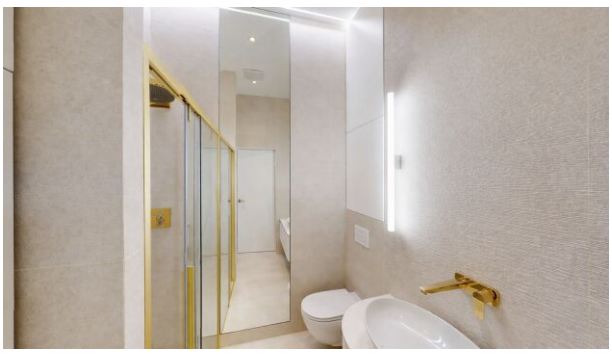
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

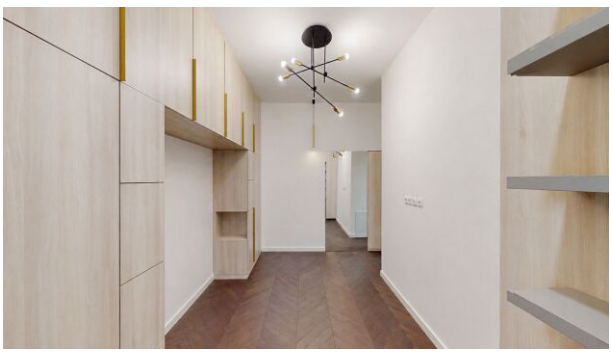
ANSICHTEN





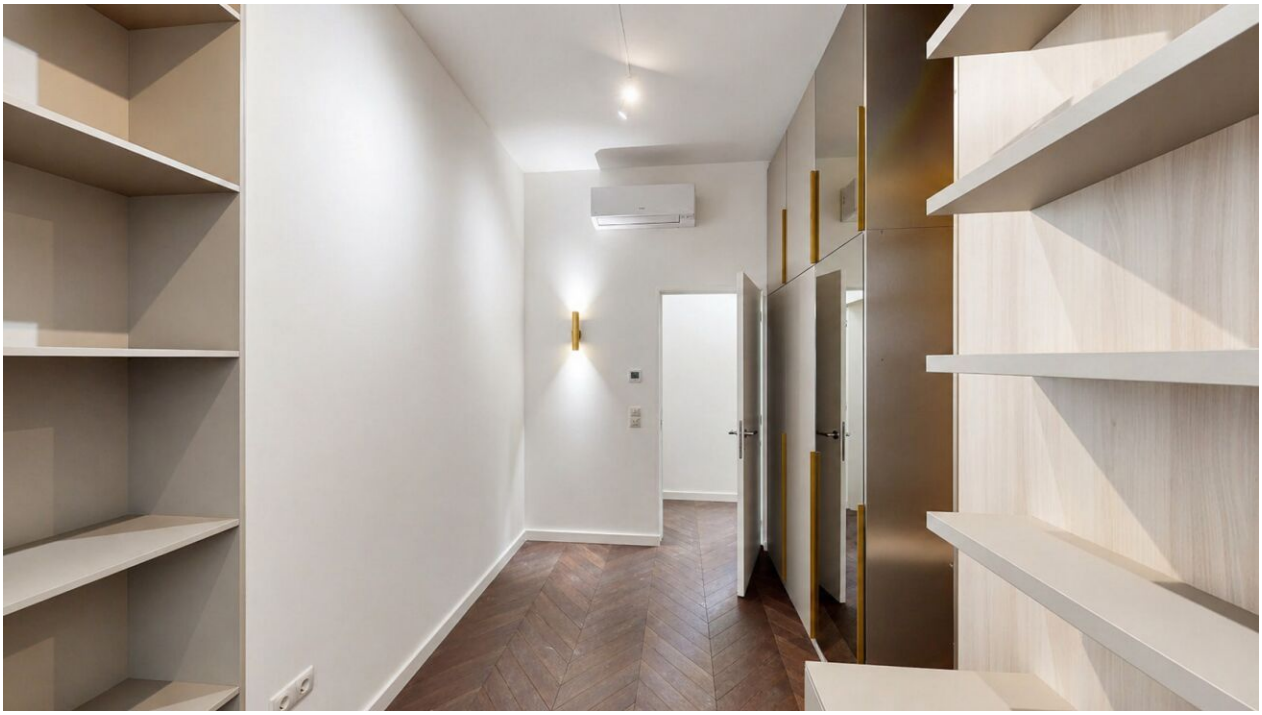






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN









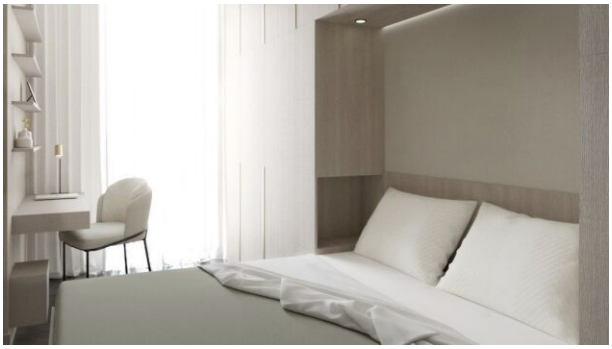


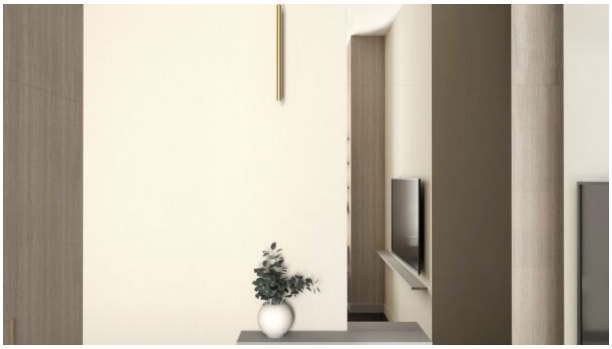
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN







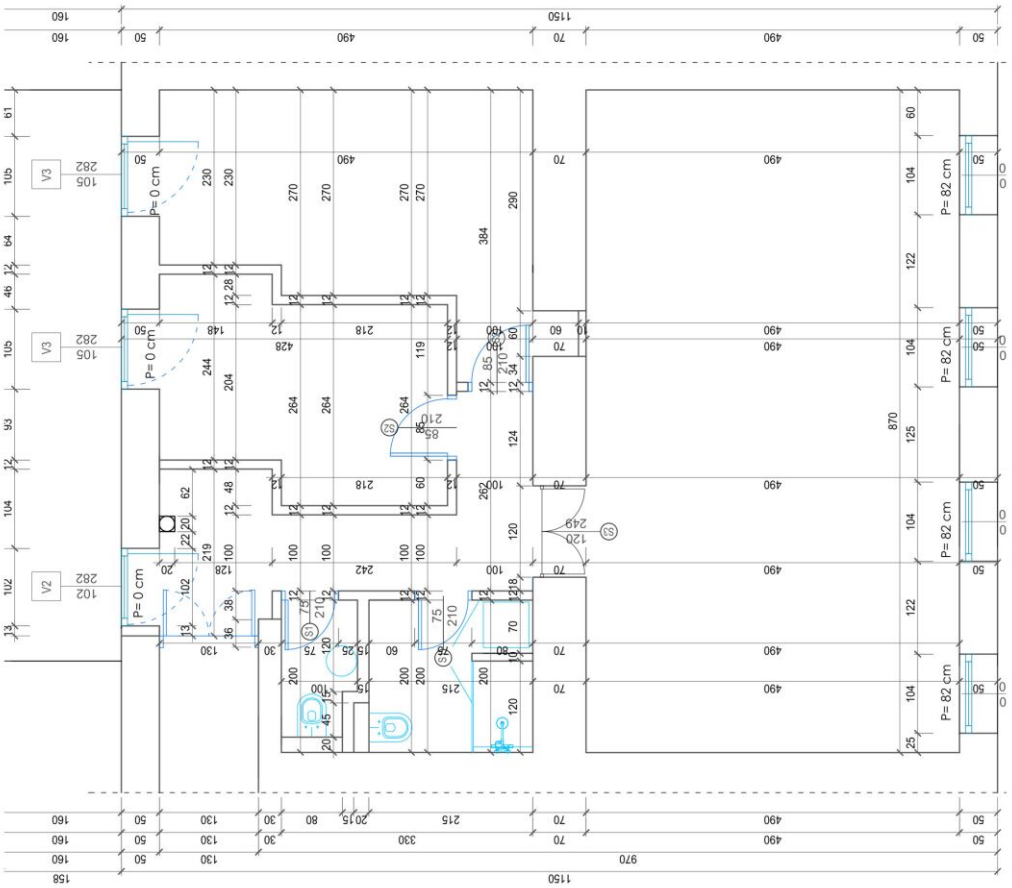




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



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

KONTAKTDATEN

Herr Dominik Ilic

+43 676 391 71 05
dominik.ilic@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.