

OBJEKT
71284

AKKADIA

IMMOBILIEN

NEUBAUWOHNUNG | 3 ZIMMER | TERRASSE | BESICHTIGUNG FREITAG, 6.11

1160 WIEN, ÖSTERREICH
WURLITZERGASSE 53 / TOP 3



ECKDATEN

 Wohnfläche	70,65 m²
 Mietdauer	5 Jahre
 Zimmer	3
 Bäder	1
 WC	1
 Abstellräume	1
 Gärten	1 / 6,17 m²
 Terrassen	1 / 9,48 m²
 Möblierung	Küche, Bad
 Stockwerk	EG
 Zustand	gepflegt
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
 Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
 Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
 WCs:	Getrennte Toiletten
 Bad:	Badewanne, Dusche
 Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.059,21 €	105,92 €
Betriebskosten	103,75 €	10,38 €
Heizkosten	51,83 €	10,37 €
Warmwasser	37,02 €	3,70 €
Liftkosten	7,11 €	0,71 €
Gesamtmieta	1.390,00 €	

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf	B 34 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,75

DETAILBESCHREIBUNG

Unweit der Wilhelminenstraße, in einer ruhigen Seitengasse, entstand 2022 ein perfekt durchdachtes Wohnprojekt, welches über insgesamt 38 Wohneinheiten verfügt.

Beim Projekt selber wurde sehr viel Wert auf eine gehobene Ausstattung und auf eine perfekte Raumaufteilung gelegt.

Jede Wohnung verfügt über zentral begehbare Räumlichkeiten, Balkone oder Terrassen, Außenbeschattungen und eine Hauszentralheizung.

Die Barrierefreiheit ist ebenfalls gegeben!

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 71 m² plus Terrasse.

Es stehen Ihnen ein Eingangsbereich, ein großer Wohn-Küchenbereich, ein straßenseitiges Schlafzimmer, ein hofseitiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, ein separates WC und ein Abstellraum zur Verfügung.

Der Wohnung vorgelagert befindet sich die ca. 10 m² hofseitige Terrasse.

Die Besichtigung findet am Freitag, den 06.11.26 von 16:00 bis 17:00 Uhr statt.

Bei Interesse können Sie gerne ohne Voranmeldung vorbeikommen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DIE LAGE

Wo der berühmte Wienerlied-Sänger Karl Hodina (1935 – 2017) einst seinen Herrgott aus Stein fand, können aufmerksame Beobachter immer noch zahlreiche Juwelen und Reminiszenzen aus bzw. an ebendiese Zeit entdecken. Ob in den Niederungen des Bezirks die 10er Marie oder ein bisschen weiter den Wilhelminenberg hinauf z.B. beim Weingut Binder – Heurigen sind zahlreiche und allesamt qualitativ empfehlenswert – Wein, Speisen, Aussicht über die Stadt – alles 1a! Ebenfalls Nähe des Wilhelminbergs befindet sich das Ottakringer Bad mit einer schönen großen Liegewiese und Innen- wie Außenbecken; doch auch das ein Stück weiter unten gelegene Kongressbad sei Abkühlung- Suchenden hier empfohlen.

Aktuelle Nachrichten zum 16. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1160>

OTTAKRING

1160

Postleitzahl

16

Bezirk

rund 104.627

Einwohner



MIKROLAGE

Am Rande des Wienerwaldes, aber doch im Herzen von Wien, befindet sich diese Liegenschaft am Fuße des Wilhelminenberges.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung, die sehr gute Nahversorgung und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe garantieren höchste Lebensqualität.

Aufgrund der Nähe zur Sandleitengasse und zur Wilhelminenstraße bietet die Wohnung sowohl beste Infrastruktur als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Netz (Straßenbahn 2, 10, 44, Bus 46A, 46B, S-Bahn S45, U3 Ottakring).

Ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindergärten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Gesundheitsversorgung der Bewohner ist durch Apotheken, Ärzte und das Wilhelminenspital gegeben.

Der Wilhelminenberg und auch das Kongreßbad laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	125 m
Klinik	725 m
Krankenhaus	825 m

Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	275 m
Universität	1.425 m
Höhere Schule	1.050 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	875 m

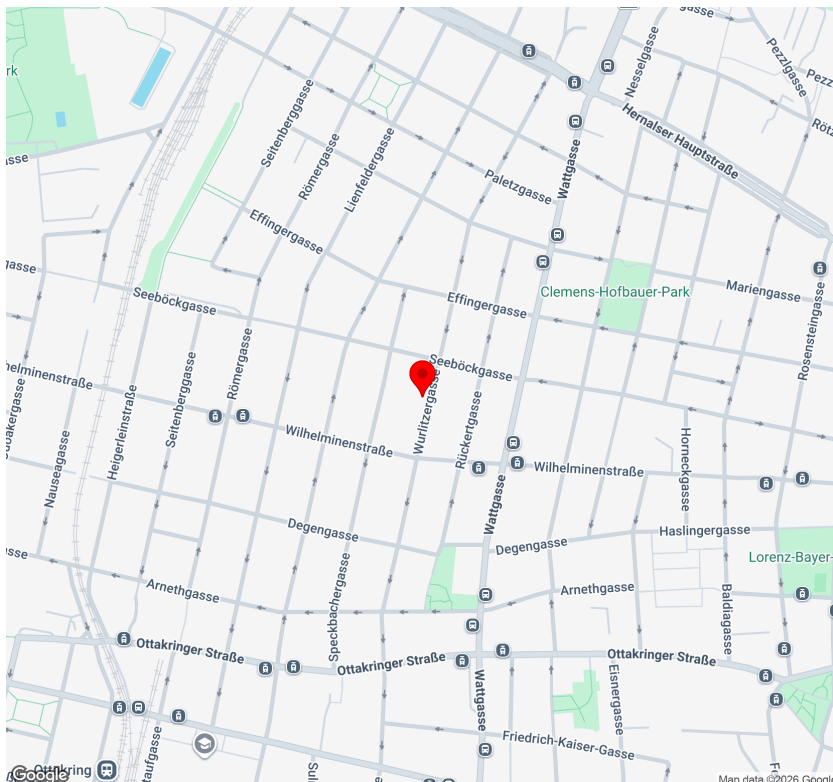
Sonstige

Geldautomat	300 m
Bank	300 m
Post	300 m
Polizei	400 m

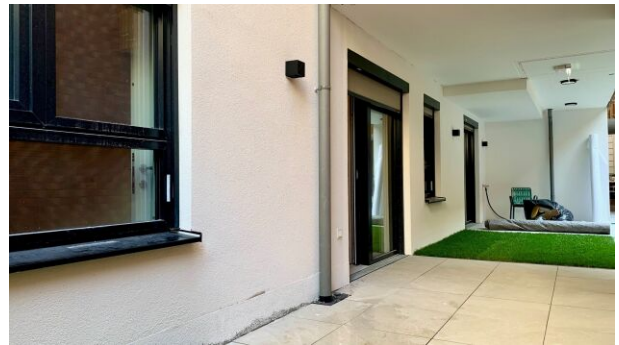
Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	675 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	725 m
Autobahnanschluss	4.175 m

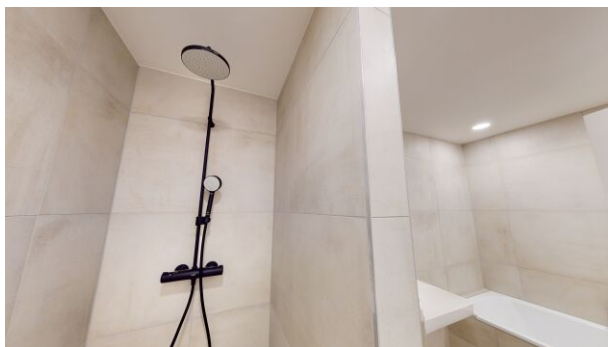
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



ANSICHTEN



ANSICHTEN



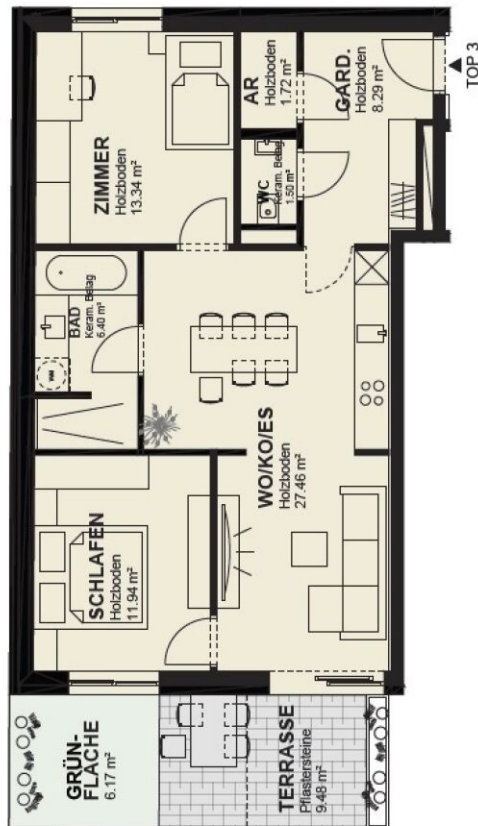
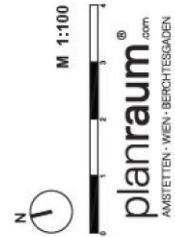
PLAN



Wurlitzergasse 53
1160 Wien
www.wurlitzer53.at



EG
TOP 3
Straßenstrakt
Wohnnutzfläche 70,65m²
Freifläche 15,65 m²



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@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.