OBJEKT
71320

AKKADIA
IMMOBILIEN

# SANIERTES ALTBAUHAUS I DACHWOHNUNG MIT TERRASSE I BESICHTIGUNG AM DIENSTAG, 1.12 VON 17:00 BIS 18:00UHR

1120 WIEN, ÖSTERREICH
WOLFGANGGASSE 30 / 16



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 | 75,1 m² |
| Mietdauer | 10 Jahre |
| Zimmer | 3 |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Abstellräume | 1 |
| Terrassen | 1 / 16,67 m² |
| Möblierung | Küche, Bad |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Stockwerk | 1. DG |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Gas |
| Heizungsart: | Etagenheizung |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| Balkon: | Südwestbalkon / -terrasse |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Bad: | Badewanne |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Gartennutzung |

## KOSTEN

| | Netto | USt. |
|---|---|---|
| Miete | 1.162,99 € | 116,30 € |
| Betriebskosten | 200,05 € | 20,01 € |
| Sonstiges | 1,00 € | 0,10 € |
| Liftkosten | 31,41 € | 3,14 € |
| Gesamtmiete | 1.535,00 € | |

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

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 14.04.2035 |
| Heizwärmebedarf | B 40,1 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | C 1,1 |

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

Dieses traumhafte Altbaujuwel wurde im Jahre 2016 einer kompletten Sanierung unterzogen und im Zuge dessen am Dachboden 4 Wohnungen ausgebaut.

Die gegenständliche Maisonette befindet sich im Dachgeschoß und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 Quadratmeter.
Über ein zentrales Vorzimmer gelangen Sie in die traumhafte Wohnung. Hier stehen Ihnen zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Wanne, ein separates WC und ein Abstellraum zur Verfügung.

Über eine Treppe gelangen Sie auf die obere Ebene, wo sich ein großer Wohnbereich mit offener Küche und der Zugang auf die Sonnenterrasse mit Fernblick befinden.

Der begrünte Innenhof mit Altbaumbestand kann von den Mietern als Erholungsraum genutzt werden.

Ein Kellerabteil und genug Platz für Fahrräder sind vorhanden.

**Die Besichtigung findet am Dienstag, den 01.12.26 von 17:00 bis 18:00 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

Der Bezirk, nach dem das „Meidlinger L“ des Südwiener Dialekts benannt ist, liegt im Südwesten Wiens, etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt er sich vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn, im 13. Bezirk. Skurrile Museen in diesem Bezirk sind das Heizungsmuseum (es stellt Heizungsanlagen vom 19. Jahrhundert bis in die Gegenwart aus) und das Wiener Schnapsmuseum, welches nach Terminvereinbarung besucht werden kann. Als Geheimtipp kann an dieser Stelle noch der Meidlinger Markt genannt werden. Dieser liegt an der Niederhofstraße und neben Marktständen und Gastronomie gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

*Aktuelle Nachrichten zum 12. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1120



## MEIDLING

1120
Postleitzahl

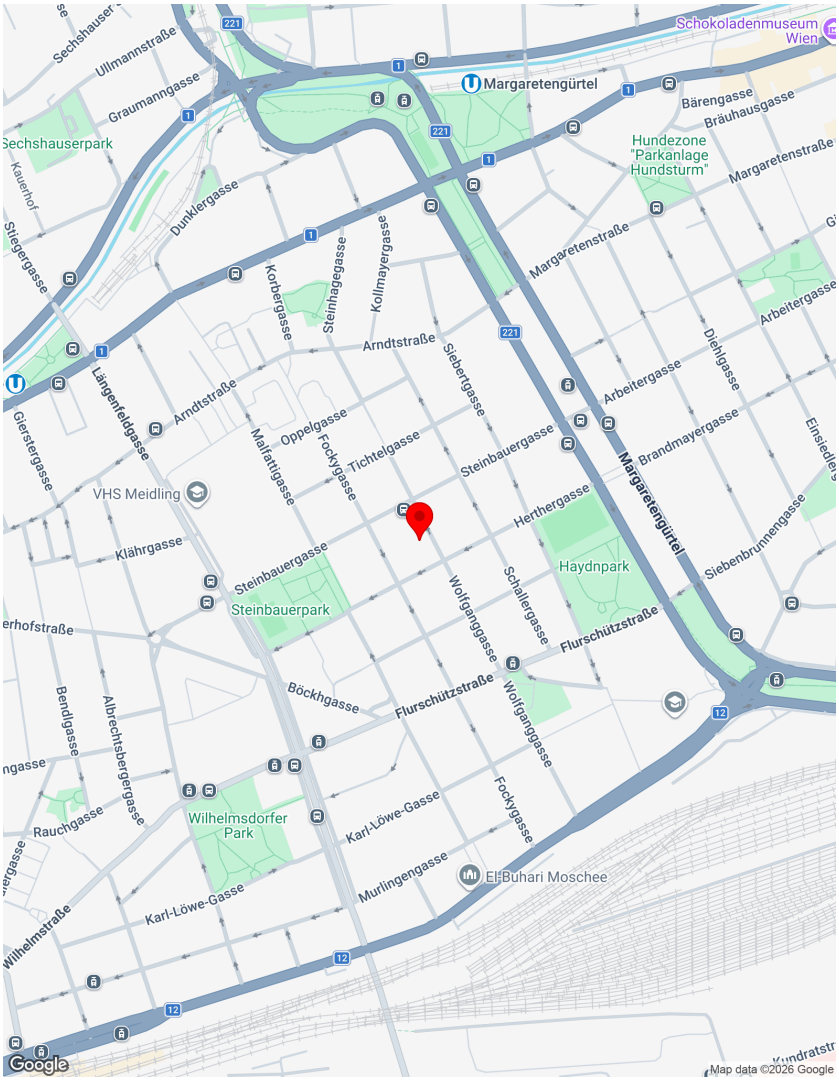
12
Bezirk

rund 97.624
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

In einer ruhigen Seitengasse unweit des Haydnparks befindet sich dieses wunderschöne Altbauhaus, welches einer kompletten Revitalisierung unterzogen wurde.
Die Lage zeichnet sich durch die öffentliche Anbindung durch Bus und U-Bahn, die Nähe zum Gürtel und den Erholungsfaktor durch zwei Parkanlagen, welche zu Fuß erreichbar sind, aus.
Der Supermarkt ist nur wenige Meter entfernt, diverse Lokale, Geschäfte und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden.




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 175 m |
| Apotheke | 100 m |
| Klinik | 100 m |
| Krankenhaus | 1.075 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 125 m |
| Kindergarten | 375 m |
| Universität | 600 m |
| Höhere Schule | 350 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 150 m |
| Bäckerei | 325 m |
| Einkaufszentrum | 825 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 325 m |
| Bank | 725 m |
| Post | 275 m |
| Polizei | 400 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 75 m |
| U-Bahn | 625 m |
| Straßenbahn | 250 m |
| Bahnhof | 525 m |
| Autobahnanschluss | 3.100 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











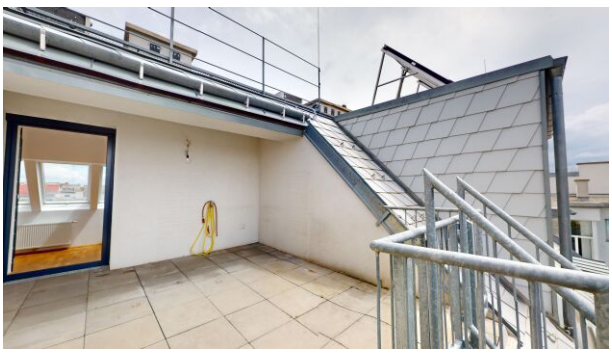
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

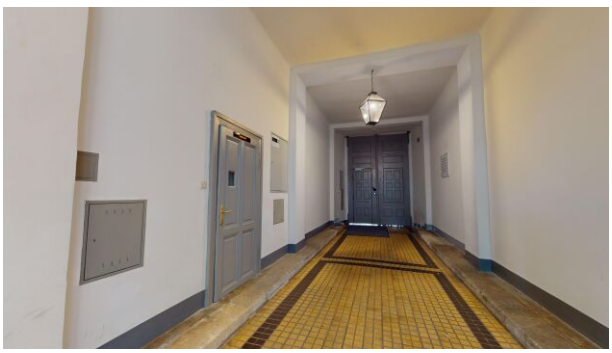
## ANSICHTEN







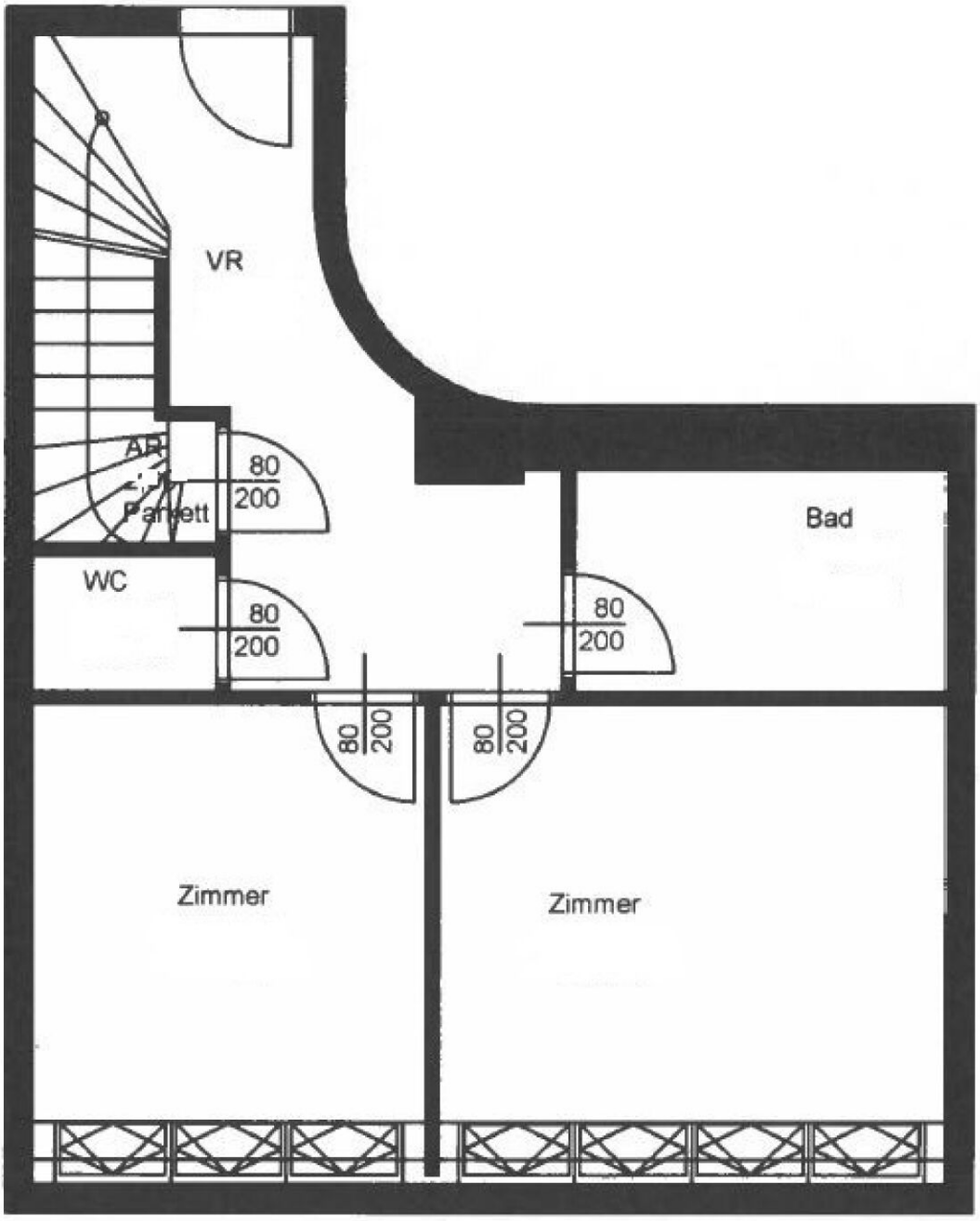




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

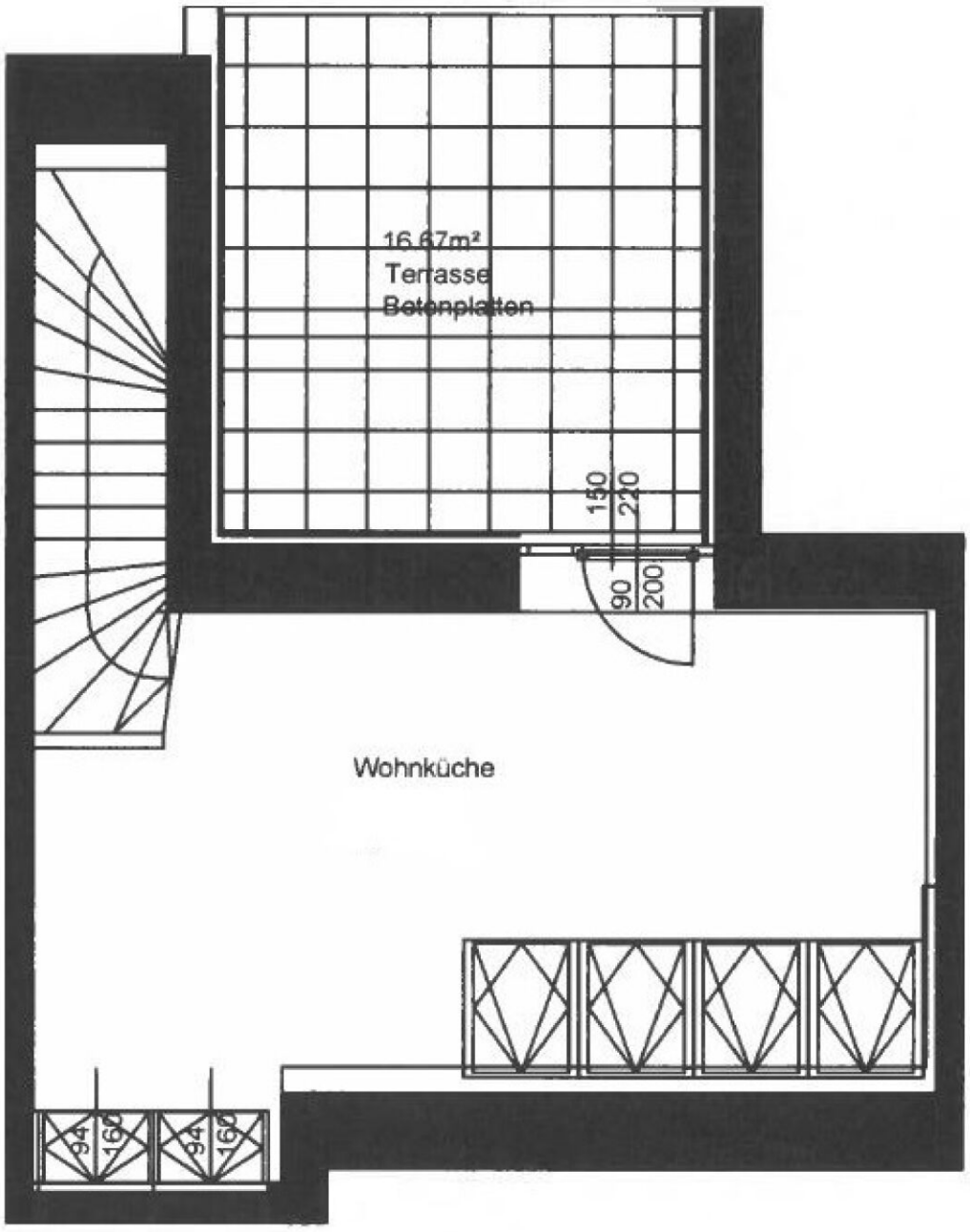
## PLAN




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




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 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.