

OBJEKT
28138

AKKADIA

IMMOBILIEN

EXKLUSIVE TERRASSENWOHNUNGEN IN DÖBLING

1190 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
GÖTTWEIHERGASSE 1/1, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 50 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at



ECKDATEN

| | |
|---|------------------|
|  Eigentumsform | Wohnungseigentum |
|  Zustand | Erstbezug |
|  Lift | nein |

KOSTEN

Kaufpreis auf Anfrage

Energieausweis gültig bis 14.12.2027
Heizwärmebedarf **B** 26,58 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,8

DETAILBESCHREIBUNG

In diesem exklusiven Neubauprojekt entstehen 14 lichtdurchflutete moderne Wohneinheiten mit großzügigen Grundrissen, alle mit Eigengarten bzw. Terrassen / Balkonflächen mit herrlichem Ausblick. Die Wohnungsgrößen sind von 46 m² bis 185 m² zuzüglich Freiflächen in herausragender Qualität. Besonderer Wert wird auf die hochwertige Ausstattung der Wohnungen gelegt, wie Fußbodenheizung, Echtholz-Parkett, großformatige Fliesen, Sicherheitseingangstüren, Videosprechanlage, großzügige Fensterflächen, elektrisch steuerbare Außenjalousien, repräsentativ gestalteter Eingangsbereich. Nachhaltige Energieversorgung durch Gasbrennwertkessel in Kombination mit einer Wärmepumpe. Die Wohnungen Top 8 und 10 verfügen über besonders große Gärten und können auf Wunsch mit einem privaten Pool ausgestattet werden. Eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen gehört natürlich auch zu dem Gebäude.

Das exklusive Wohnprojekt liegt an einem Sonnenhang, von dem aus sich ein unvergleichlicher Fernblick über die Weinberge bis hin zur Stadt eröffnet. Diese Hanglage ermöglicht, dass fast alle 14 Einheiten über einen einzigartigen Ausblick verfügen. Fertigstellung des Projektes ist Sommer 2022.

Die Visualisierungen des Objektes basieren auf Architektenplänen. In der baulichen Ausführung kann es zu Abweichungen kommen. Die gezeigten Einrichtungsvorschläge sind nicht inkludiert.



DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Durch zahlreiche Gemeindebauten (wie z.B. den Karl-Marx-Hof) oder auch genossenschaftliche Wohnanlagen ist die Bevölkerungsstruktur jedoch ausgewogener als oft angenommen. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1190>

DÖBLING

1190

Postleitzahl

19

Bezirk

rund 72.650

Einwohner



MIKROLAGE

Der Bezirk Döbling am Rande des Wienerwaldes gilt als einer der edelsten Adressen in Wien. Mit fast 50% Grünflächen bietet der

Nobelbezirk genügend Freiflächen und ländliches Flair mitten in der Donaumetropole.

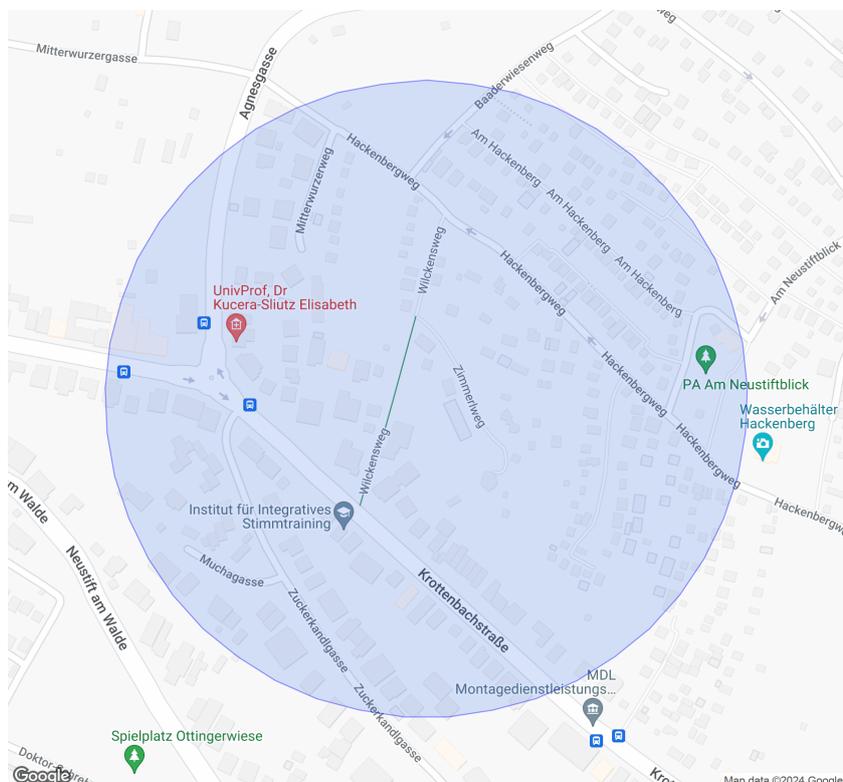
Charakteristisch für Döbling sind nicht nur die weit reichenden Waldgebiete, sondern auch die großflächigen Weingebiete, welche dem

Bezirk einen eigenen Charme verleihen. Auch zahlreiche bekannte Wiener Hausberge wie der Kahlenberg, der Leopoldsberg oder der

Hermannskogel prägen die wunderschöne Landschaft dieses Bezirks.

Grünruhelage (Sackgasse), gute Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung, 35A und 41A in wenigen Gehminuten erreichbar, barrierefreie Zugänge

Die Infrastruktur bietet Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, sowie mehrere bekannte Lokale in der Umgebung.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 3.000 m |
| Krankenhaus | 2.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 1.000 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 2.500 m |
| Höhere Schule | 2.500 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 3.500 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank | 1.500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 2.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| Straßenbahn | 1.000 m |
| U-Bahn | 3.000 m |
| Bahnhof | 3.000 m |
| Autobahnanschluss | 4.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN





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.