

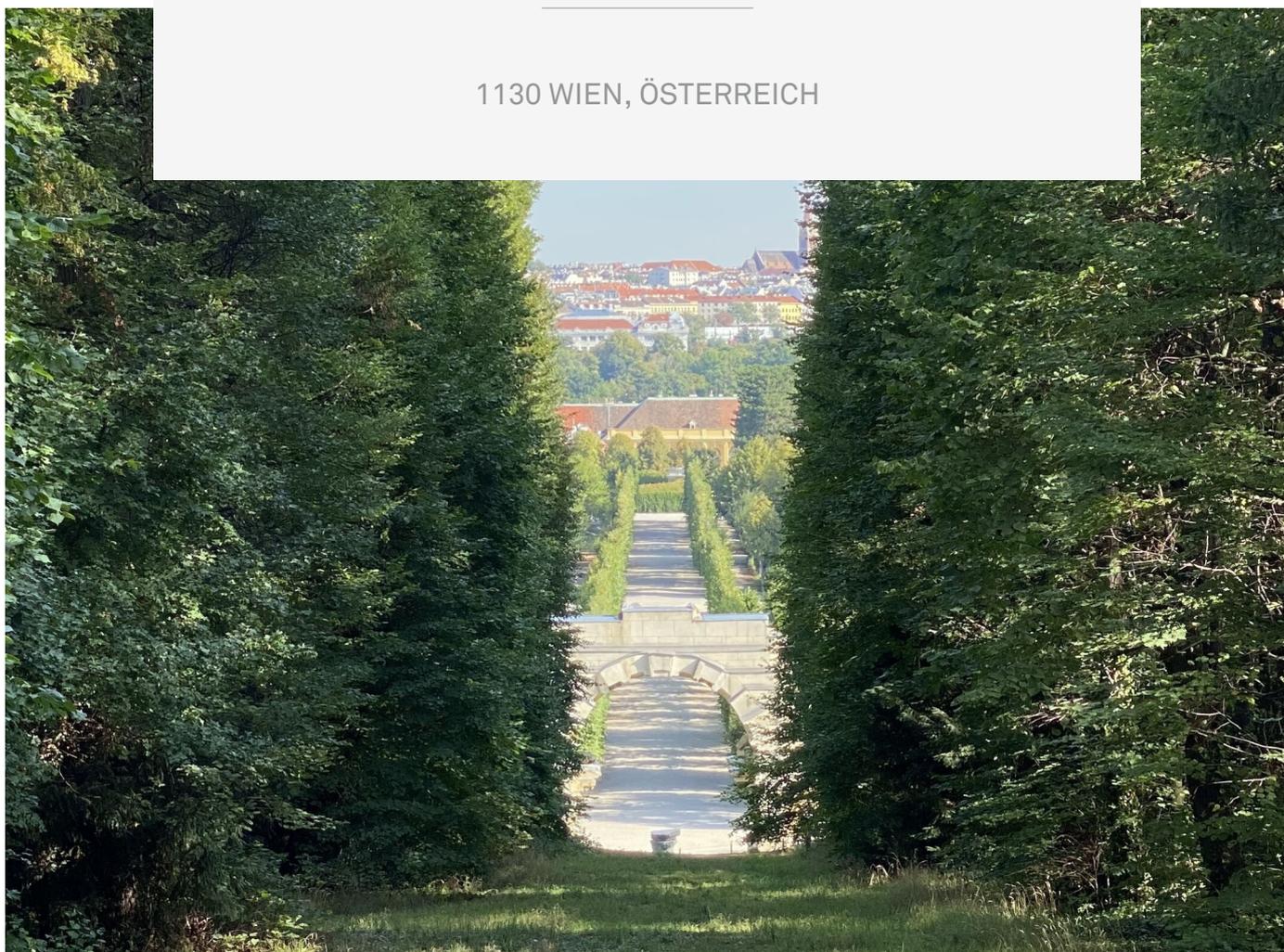
OBJEKT
38845

AKKADIA

IMMOBILIEN

AM FUSSE DES ROTEN BERGES

1130 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

| | |
|---|----------------|
|  Möblierung | Bad |
|  Eigentumsform | Alleineigentum |
|  Zustand | Erstbezug |
|  Lift | nein |

KOSTEN

Kaufpreis auf Anfrage

Energieausweis gültig bis 11.10.2032
Heizwärmebedarf **B** 38 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,72

DETAILBESCHREIBUNG

ZUM PROJEKT

In ruhiger Hietzinger Lage entstehen bis Herbst 2023 sechs Wohneinheiten in außergewöhnlicher, hochqualitativer und stilvoller Ausführung. Zwei Gartenwohnungen sowie das Penthouse im Dachgeschoß stehen noch zum Verkauf. Aus den beiden Gartenmaisonettes gelangen Sie in einen nach Süden ausgerichteten Garten sowie in das jeweils zugehörige Gartenhaus, das nach Belieben z.B. als Wellness-/Saunaoase oder Gästehaus genutzt werden kann. Das Penthouse mit einer Terrasse, die einen einzigartigen Weitblick auf die Hänge des Wiener Waldes eröffnet, ist das perfekte Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben. Hier zu wohnen bedeutet, sich jeden Tag aufs Neue ein Geschenk zu machen.

VERFÜGBARE EINHEITEN

TOP 1: 168m², mit Terrasse und Eigengarten sowie Gartenhaus zum Preis von EUR 1.649.000,00

TOP 2: 187m², mit Terrasse und Eigengarten sowie Gartenhaus zum Preis von EUR 1.795.000,00

DAS PENTHOUSE: 138m³, mit Terrasse zum Preis von EUR 1.595.000,00

Im parkähnlichen Garten befindet sich ein noch unrenoviertes viergeteiltes Gartenhaus, das im Zuge des Bauvorhabens saniert wird. (Die genaue Aufteilung der jeweiligen Gartenhausanteile entnehmen Sie bitte dem Plan). Die beiden Gartenmaisonettes (Top 1 und Top 2) erhalten Anteile am vorderen hausnahen Bereich des Gartens. Der mittlere Teil des Gartens wird der Gemeinschaft aller Eigentümer zugeteilt. Top 4 erhält den hinteren Bereich des Gartens.

Ähnliche Immobilien: [JARDIN HERMES](#) & [VILLA SCHÖNBRUNN](#)

AUSSTATTUNG

Eine Bandbreite an auserwählten Ausstattungsmöglichkeiten, die allen funktionellen, qualitativen und ästhetischen Ansprüchen gerecht werden, stehen den Käufern zur Auswahl. Unseren Ausstattungskatalog senden wir Ihnen gerne zu.

INFRASTRUKTUR

Die zentrale und dennoch ruhige Lage des Objektes bietet einerseits eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz andererseits einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Natur. Die U4 (Ober und Unter. St. Veit), die Straßenbahnlinien 10, 49, 52, 60 und die Buslinie 54B sind in Gehweite.

Sehr gerne übermittle ich Ihnen ausführliche Informationen zum Projekt. Bitte haben Sie Verständnis, dass ich aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten kann.

„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!“

Sollten Sie nicht fündig geworden sein, freuen wir uns auf Ihren Besuch auf unserer Website www.akkadia.at. Dort stehen viele weitere Immobilien zu Ihrer Auswahl.



DIE LAGE

Der saftig grüne 13. Bezirk beeindruckt mit vielen historischen Villen. Es ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Das Schloss Schönbrunn, die Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seiner prachtvollen Innenausstattung ein Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt – gleich nebenan liegt mit dem Zoo Schönbrunn einer älteste noch bestehenden Zoos der Welt. Die High Society trifft sich an eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße – etwa im Café Dommayer oder für den größeren Hunger im Plachutta auf einen Tafelspitz. Der weitläufige Lainzer Tiergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Mit dem ORF-Zentrum am Küniglberg liegt auch das Herz des Österreichischen Rundfunks am Gebiet dieses Bezirks.

Aktuelle Nachrichten zum 13. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1130>

HIETZING

1130

Postleitzahl

13

Bezirk

rund 54.265

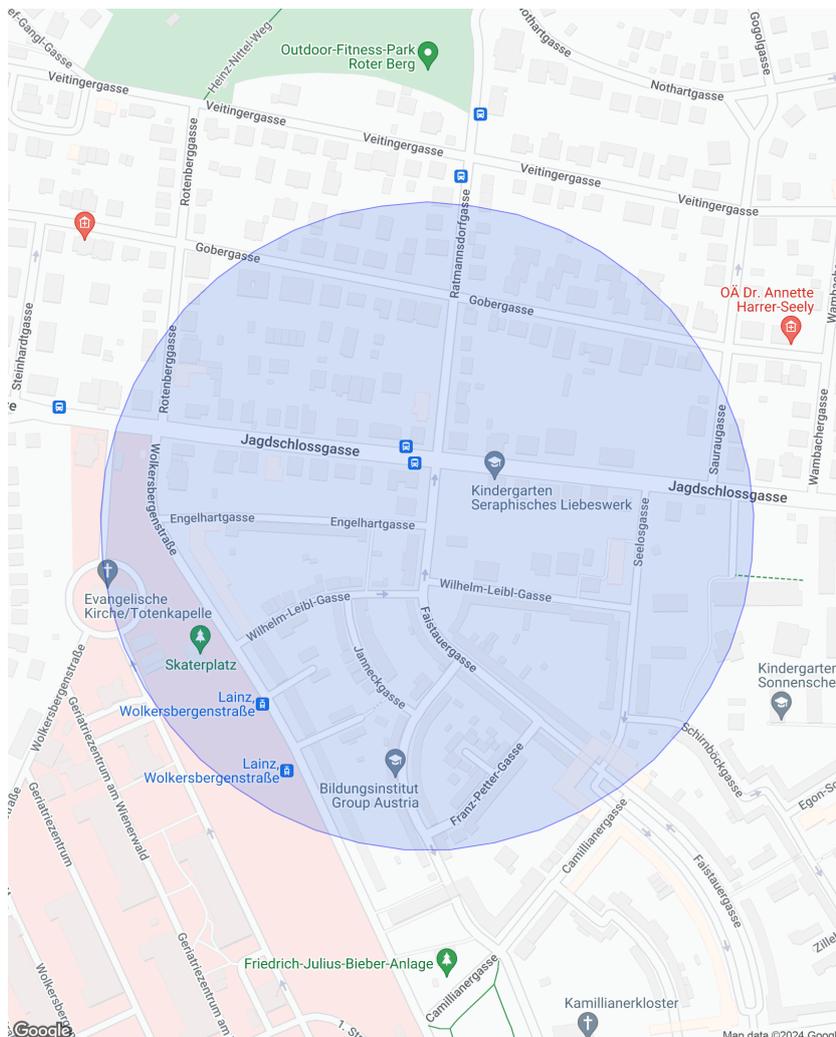
Einwohner



MIKROLAGE

Das Projekt liegt am Fuße des Roten Berges, im beliebten 13. Bezirk zwischen dem Lainzer Tiergarten und dem Schönbrunner Schlosspark. Die perfekte Lage für aktive Menschen, die gerne Ihre Freizeit in freier Natur verbringen.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage des Hauses bietet einerseits eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz andererseits einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Natur. Die U4 (Ober und Unter. St. Veit), die Straßenbahnlinien 10, 49, 52, 60 und die Buslinie 54B sind in Gehweite.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 1.000 m |
| Apotheke | 1.000 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.500 m |
| Höhere Schule | 4.500 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 4.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.500 m |
| Polizei | 1.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| U-Bahn | 2.000 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 4.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



ANSICHTEN



OBJEKT
38845

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN



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





KONTAKTDATEN



Frau Monika Riener

+43 664 2136957
monika.riener@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.