

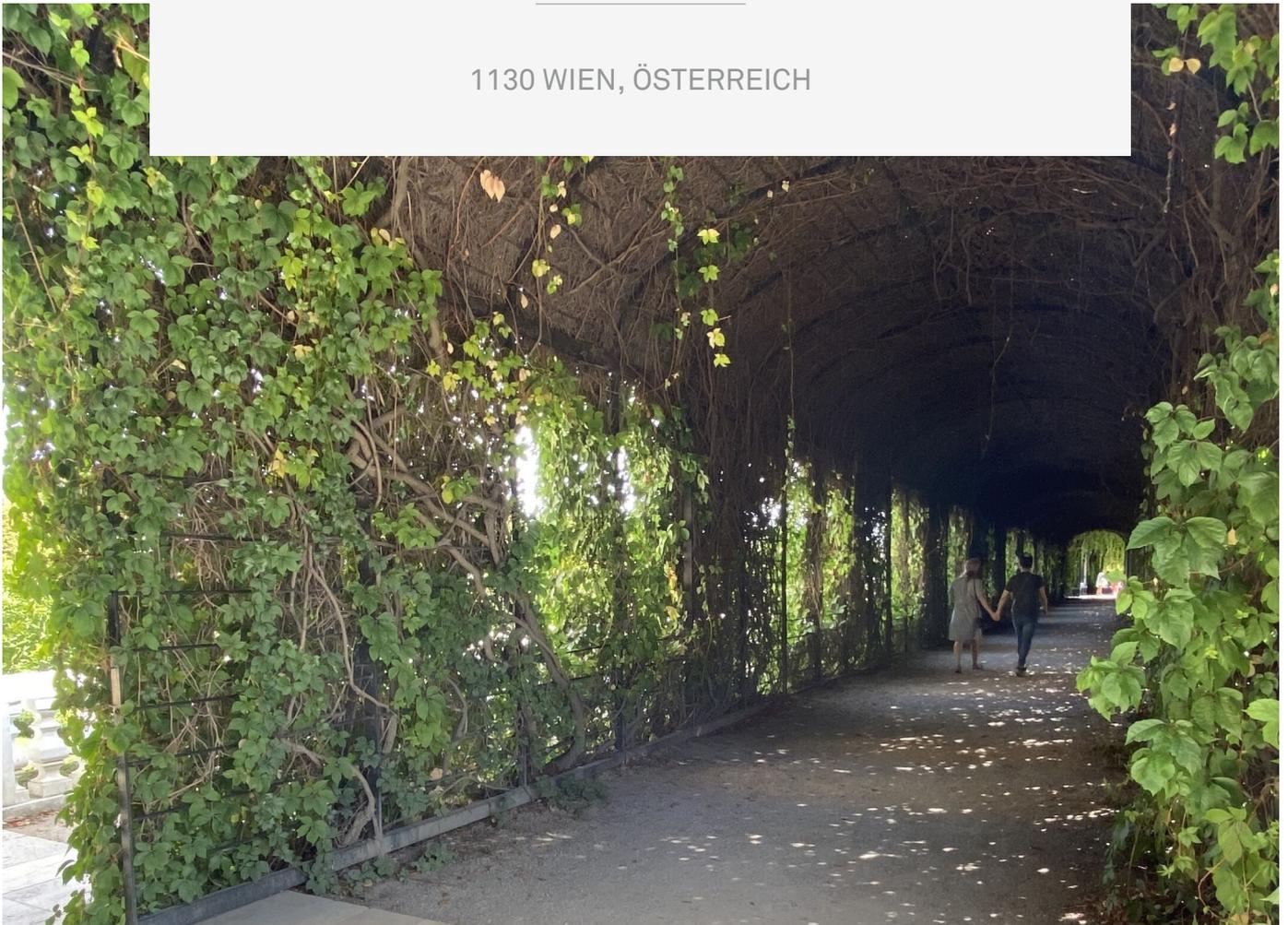
OBJEKT
39996

AKKADIA

IMMOBILIEN

MAISONETTE-WOHNUMG MIT GARTEN UND 57M² TERRASSE

1130 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	167,72 m ²
 Zimmer	4
 Bäder	2
 WC	3
 Abstellräume	3
 Garagen	1
 Gärten	1 / 115,26 m ²
 Terrassen	1 / 56,87 m ²
 Möblierung	Bad
 Eigentumsform	Alleineigentum
 Stockwerk	EG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Solarenergie, Pellets
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
 Belüftung:	Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung
 Ausblick:	Grünblick
 Balkon:	Südbalkon / -terrasse
 Fenster:	Rollladen
 Beleuchtung:	Deckenleuchten
 WCs:	Gäste-WC
 Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
 Küche:	Wohnküche / offene Küche
 Stellplatzart:	Tiefgarage

KOSTEN

Kaufpreis 1.650.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

DETAILBESCHREIBUNG

In dieser 4 Zimmer Wohnung hat man das Gefühl in einem Einfamilienhaus zu wohnen. Die Maisonette ist sehr gut geschnitten und bietet viel Platz und und genügen Rückzugsorte für die ganze Familie.

Im Gardengeschoß befindet sich die großzügige Wohnküche mit ca. 53m² und einem direkten Zugang auf die Terrasse und Garten. Ein WC, 2 Abstellräume sowie ein Hauswirtschaftsraum bieten ausreichend Stauraum.

Im Obergeschoß befinden sich 3 getrennt begehbare Räume. Dabei ist der "Masterbedroom" mit einem en-suite Badezimmer ausgestattet. Ein zweites Badezimmer kann von den weiteren beiden Zimmern benutzt werden.

Wenn Sie mehr über diese tolle Wohnung erfahren möchten, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

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

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.

ANBINDUNG

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.

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!“

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

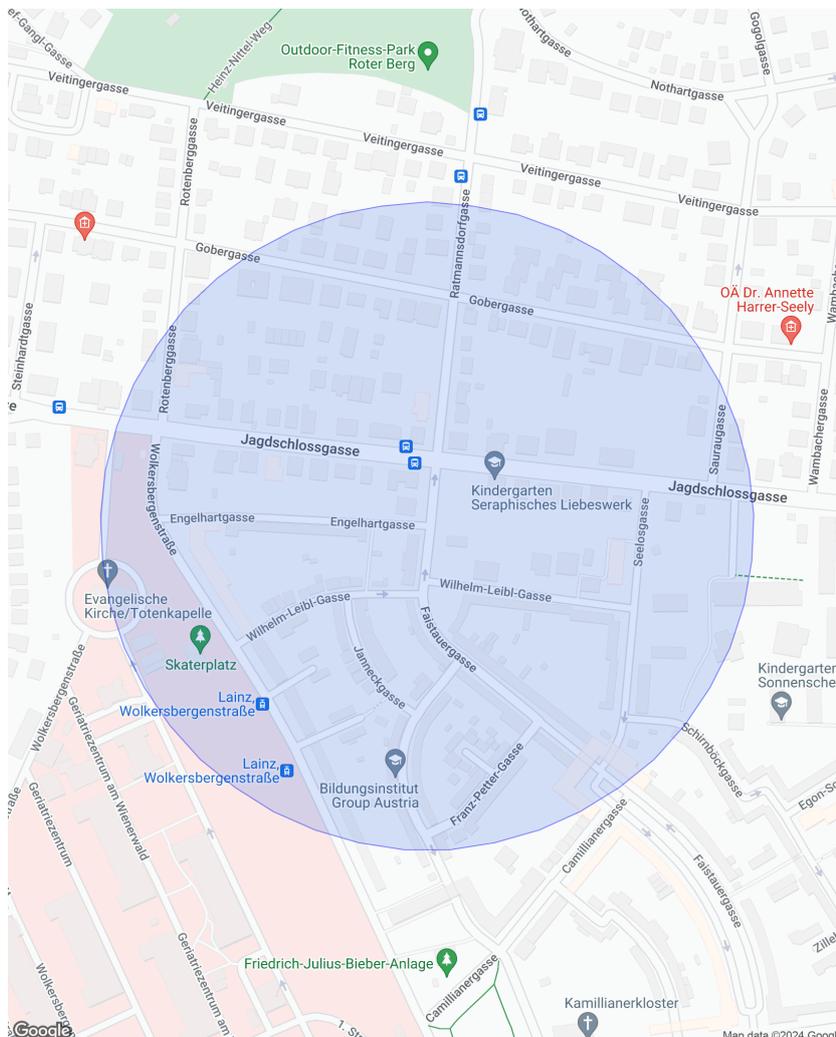
Einwohner



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

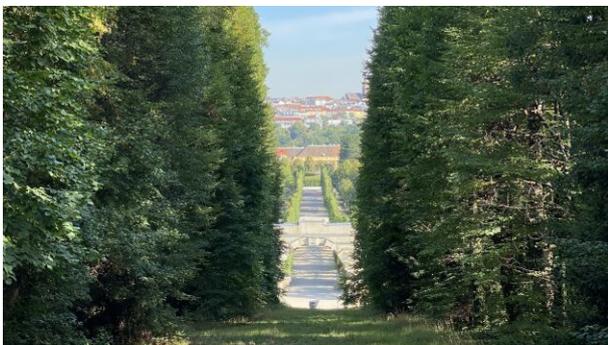
Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	2.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



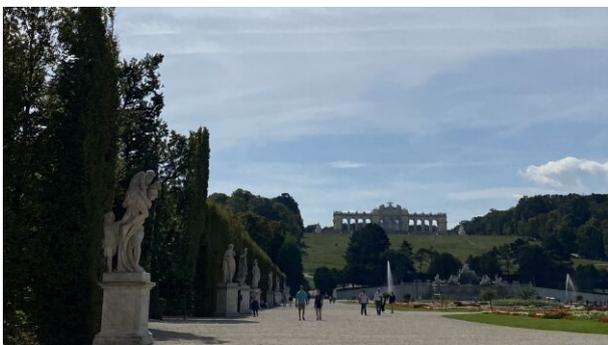
ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN

GOBERGASSE 17, 1130 Wien - TOP 1 / GARTENGESCHOSS



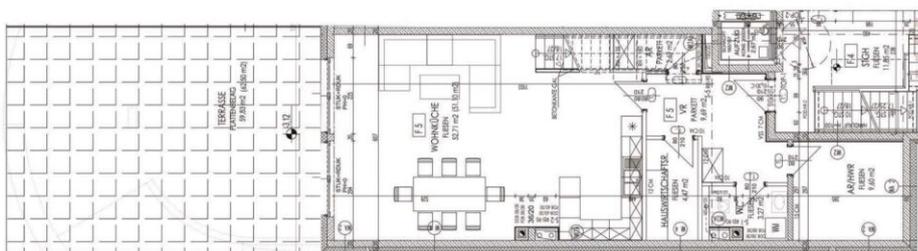
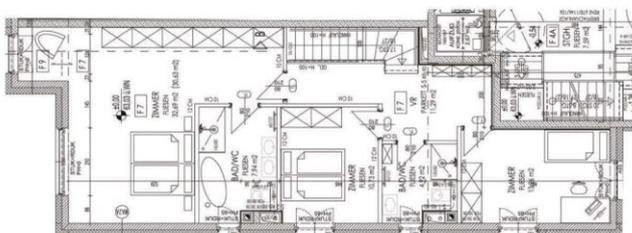
Diele:	9,69 m ²
WC:	3,27 m ²
Zimmer:	9,36 m ²
HW-Raum:	4,47 m ²
Abstellraum:	2,69 m ²
Wohnküche:	52,73 m ²
Terrasse:	56,87 m ²
Garten:	115,26 m ²
Gartenhaus:	21,00 m ²
Innenstiege:	5,00 m ²
Gang:	11,67 m ²
Bad/WC:	4,92 m ²
Zimmer:	13,26 m ²
Zimmer:	10,74 m ²
Bad/WC:	7,97 m ²
Zimmer:	31,95 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE
167,72 m²

VERTRIEB DURCH
AKKADIA
IMMOBILIEN

MONIKA RIENER
+43 1 512 90 85-57

MONIKA.RIENER@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.