

OBJEKT
41291

AKKADIA

IMMOBILIEN

PENTHOUSE MIT ATEMBERAUBENDEN BLICK ÜBER DIE WEINBERGE

1190 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	247,99 m ²
 Zimmer	5
 Bäder	2
 WC	3
 Abstellräume	2
 Balkone	1 / 9,64 m ²
 Terrassen	1 / 39,05 m ²
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	1. DG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Luftwärmepumpe
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
 Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung
 Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick
 Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
 Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
 WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
 Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
 Extras:	Abstellraum

KOSTEN

Kaufpreis 4.190.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 19.04.2032
Heizwärmebedarf **D** 89,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **C** 1,46

DETAILBESCHREIBUNG

Die wunderschöne Liegenschaft, die sich im Botschaftsviertel, umgeben von Altwiener Villen in unmittelbarer Nähe zum Türkenschanzenpark befindet, zeichnet sich durch einen Mix aus modernen und historischen Elementen aus. Im Zuge der Revitalisierung der prachtvollen Villa aus den 1930er-Jahren wurden sechs Wohnungen inklusive des Dachgeschosses entwickelt, wobei besonderen Wert auf die Wahrung der historischen Substanz des Gebäudes gelegt wurde. Die Gemeinschaftsbereiche, wie z.B. die Hauseingangstüren und das Treppenhaus wurden in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten.

Schon beim Betreten des zweistöckigen Dachgeschosses sticht der geräumige Grundriss sowie die hochwertige Ausstattung sofort ins Auge. Die Wohnung ist sowohl über das Stiegenhaus, wie auch über einen privaten Lifteingang zu erreichen.

Die Räume des unteren Bereiches sind über einen Vorraum zentral begehbar. Auf der rechten Seite des Vorraumes befinden sich die zwei Schlafzimmer, die südwestlich ausgerichtet sind. An die beiden Schlafzimmern grenzt ein mit Mosaikfliesen ausgestattetes Badezimmer inklusive WC, sowie ein ca. 7m² großer Abstell- bzw. Schrankraum. Auf der linken Seite des Ganges befindet sich das Master Bedroom mit einem Bad en Suite. Das Wohnzimmer mit einer integrierten 30 m² großen Wohnküche, hat Zugang zu einem Balkon, der einen wunderbaren Blick über die Weinreben Grinzings bietet. Eine Treppe mit verglastem Geländer führt auf die zweite Ebene der Wohnung. Große Glasfronten erhellen die oberen Räumlichkeiten und verleihen der großzügigen Maisonette-Wohnung ihre Einzigartigkeit. Der außenliegenden Sonnenschutz lässt sich wie auch die gesamte Haustechnik zentral steuern. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit WC sowie ein 14 m² großer Abstellraum. Das Obergeschoss lädt zum Relaxen aber auch Feiern ein. Der private Lifteingang ermöglicht es, Gäste direkt auf der Terrasse zu empfangen.

Diese Dachgeschosswohnung beeindruckt v.a. auch durch einen außergewöhnlich hohen technischen Standard. Mit dem integrierten BUS-System lassen sich von jedem Raum aus Licht, Jalousien, Heizung, Kühlung und Sicherheitsanlagen separat steuern. Die zur Zeit renommiertesten Hersteller wurden beauftragt. Die hochwertigen Materialien im Innen- und Außenbereich wurden sorgfältig ausgewählt und perfekt abgestimmt, um ein harmonisches und stilvolles Zuhause zu schaffen.

Highlights:

- Fußbodenheizung (thermostatgesteuerte Einzelraumregelung) und Deckenkühlung
- Hochwertige Revitalisierungen am gesamten Haus
- Intelligente Haussteuerung inklusive Apple iPad
- Zugeordnetes Kellerabteil
- Großzügige Freiflächen
- Helle Räume
- Originale Altbaudetails (Türen, Fenster, Fassade, Treppengeländer, Deckenhöhe)
- Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben

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

Die Liegenschaft liegt in Döbling, dem 19. Bezirk, an der Grenze zum 18. Bezirk. Hier trifft man auf weitläufige Grünflächen, charmante Spazierwege und zahlreiche kulinarische Highlights. Wiener Tradition trifft auf trendige Cafés. Wer Ruhe und Natur hautnah erleben möchte, aber dennoch den Wiener Flair im Alltag nicht missen möchte, ist hier genau richtig. Der berühmte 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling mit all seinen Heurigen steht seit jeher für gemütliche Gastlichkeit. Unzählige Heurige, deren Südhänge einen atemberaubenden Blick auf ganz Wien bieten, laden zu einem Glas Wein ein. Niedrige Biedermeierbauten, Kopfsteinpflaster und die umliegenden Weinberge lassen die Zeit stillstehen und schaffen eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Auch der angrenzende 18. Bezirk lässt staunen. Hier ist so ziemlich alles vertreten, was Wien ausmacht, von Gründerzeit-Bauten bis hin zu Parkanlagen und kulturellen Einrichtungen. Währing ist ein Bezirk mit vielen Gesichtern. Wer eine gute Mischung aus lebendigem Stadtleben und Naturverbundenheit schätzt, ist hier genau richtig. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen im Sommer wie auch im Winter ein.

Das Haus selbst verfügt über eine optimale Nahversorgung mit Supermärkten, diversen Lokalen, Apotheken und Bäckereien, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Bundesrealgymnasium Wien 19, die Volksschule Flotowgasse sowie die Universität für Bodenkultur. Der S-Bahnhof Krottenbachstraße sowie die Buslinien 10A (Bhf. Heiligenstadt/Niederhofstraße) sind in Gehweite, ebenso die Buslinien 37A (Engerthstraße/Dänenstraße) und 40A (Schottentor/ Döblinger Friedhof). Mit der Straßenbahn-Linie 38 (Schottentor/Grinzing), erreicht man in wenigen Fahrminuten die U-Bahn-Linie 6 (Nußdorfer Straße). Der Türkenschanzpark ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten erreichbar.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

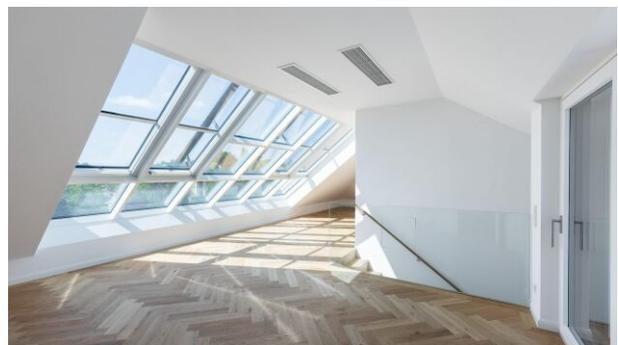
Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

OBJEKT
41291

AKKADIA
IMMOBILIEN

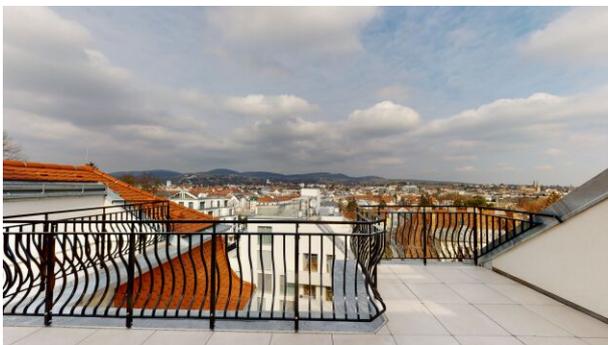
ANSICHTEN



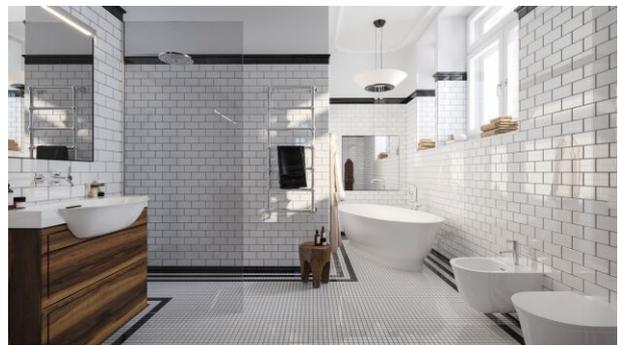
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
GÖTTWEIHERGASSE 1/1, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 50 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at



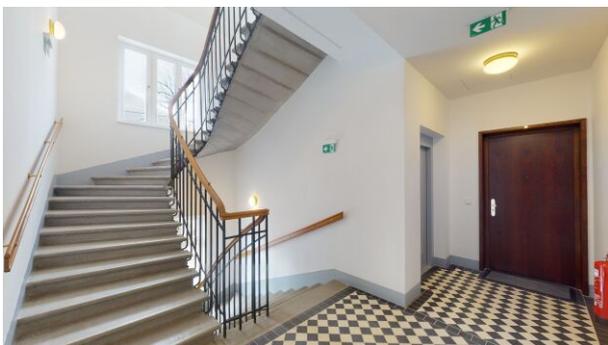
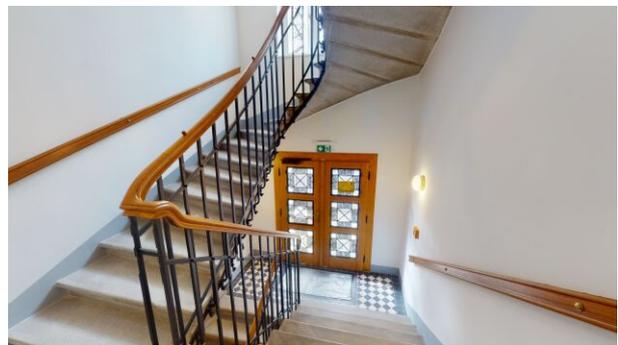
ANSICHTEN



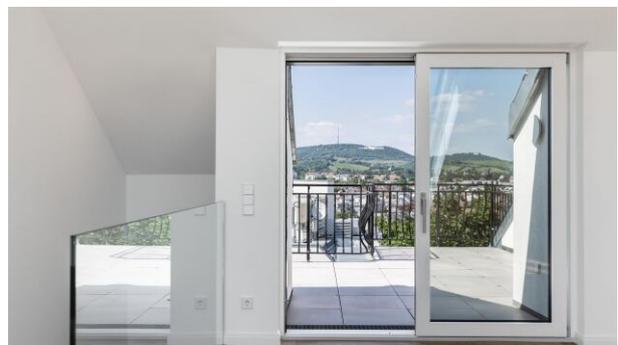
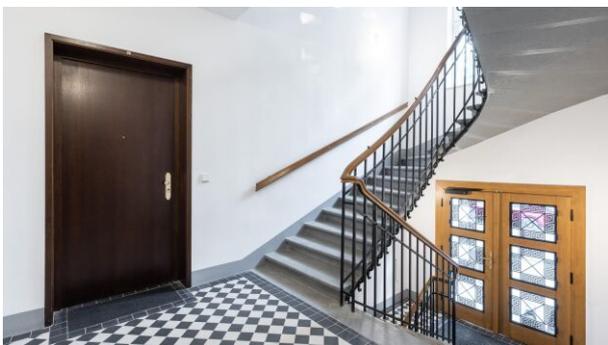
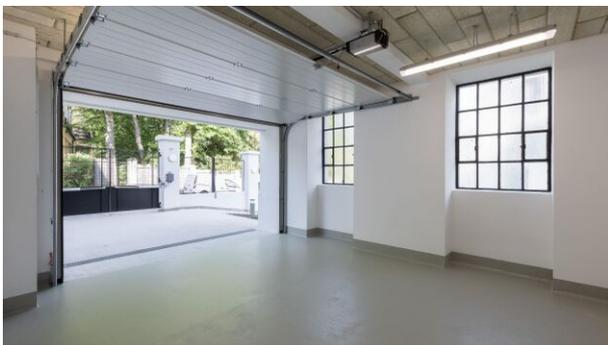
ANSICHTEN

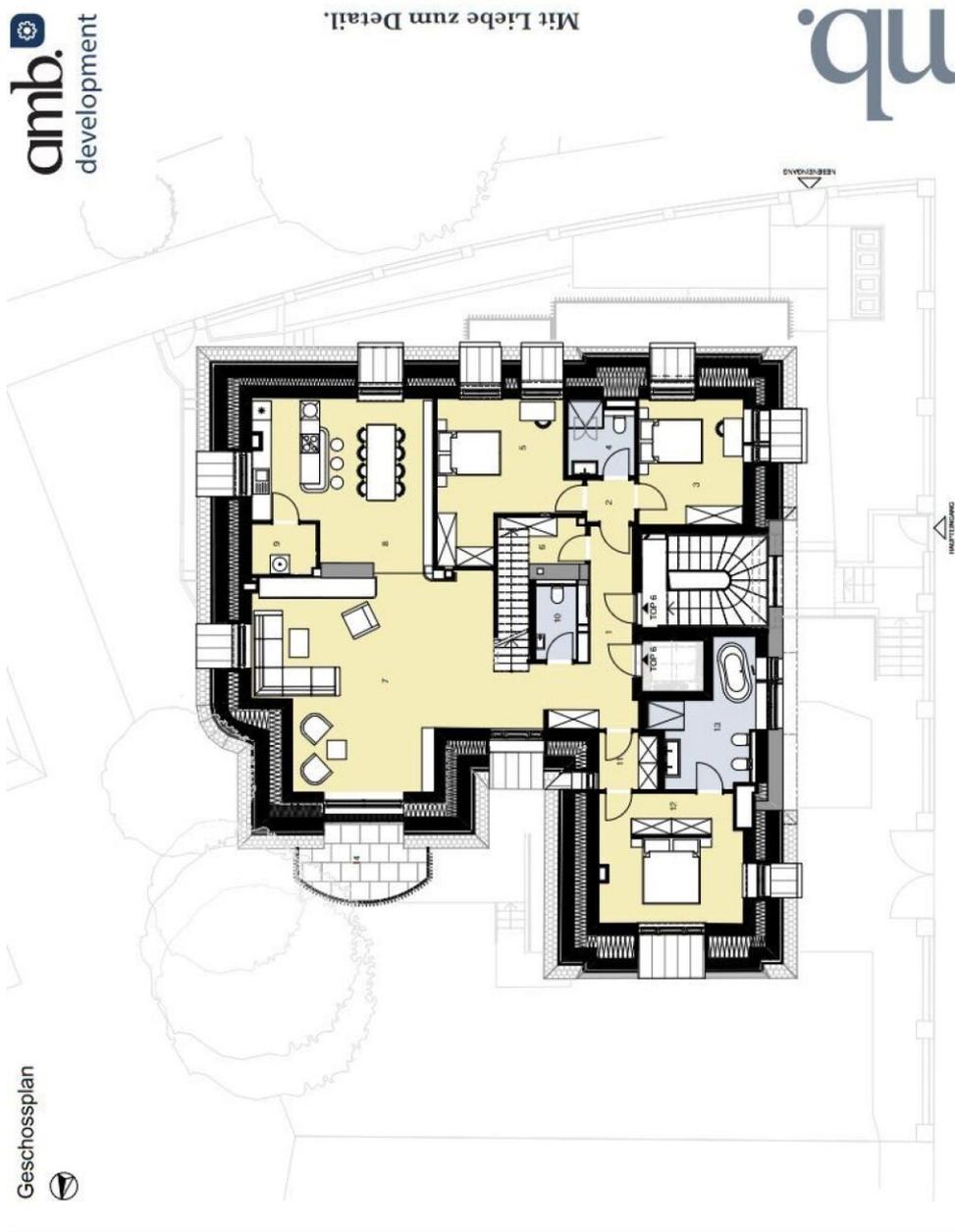


ANSICHTEN



ANSICHTEN



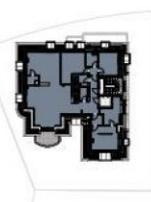


Geschossplan

1190 Wien
Blaasstraße 38

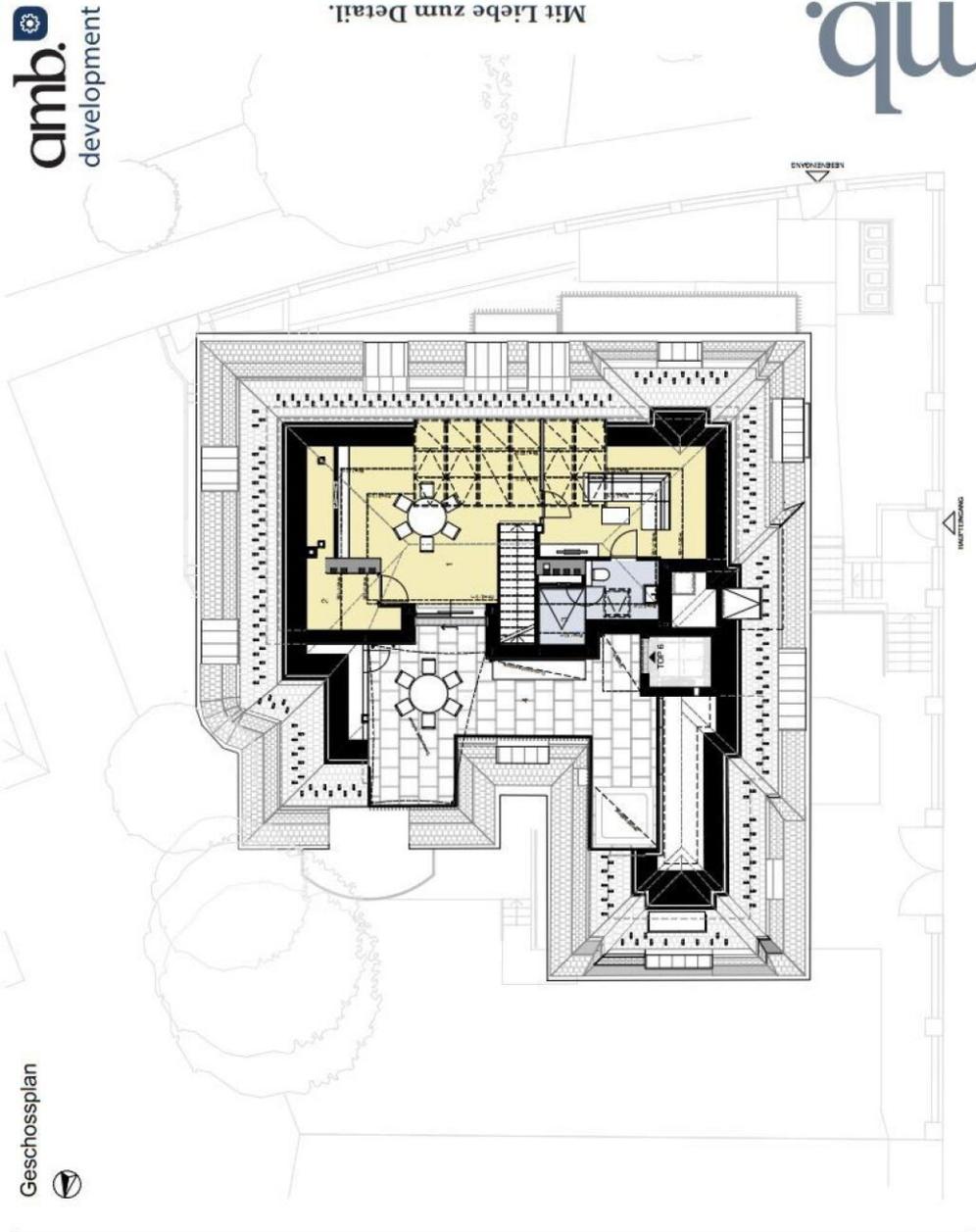


1. Dachgeschoss



Wohnung TOP 6	
1	Vorraum 11,64 m ²
2	Vorraum 2,01 m ²
3	Zimmer 13,12 m ²
4	Bad+WC 4,33 m ²
5	Zimmer 18,53 m ²
6	Abstellraum 7,17 m ²
7	Wohnzimmer 47,05 m ²
8	Küche 27,12 m ²
9	Abstellraum 3,24 m ²
10	WC 3,10 m ²
11	Gang 3,31 m ²
12	Zimmer 17,95 m ²
13	Bad+WC 10,92 m ²
Gesamtfäche 169,49 m²	
14	Balkon 9,64 m ²
Freiflächen 9,64 m²	

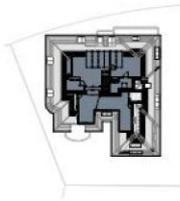
PLAN



1190 Wien
Blasstraße 38



2. Dachgeschoss



Wohnung TOP 6

1	Lounge	57,34 m ²
2	Abschlraum	14,39 m ²
3	Bad + WC	6,77 m ²
	Gesamtfläche	78,5 m²
4	Terrasse	39,05 m ²
	Freiflächen	39,05 m²

Gesamtfläche	247,99 m²
Freiflächen	48,69 m²

KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@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.