

OBJEKT
44066

AKKADIA

IMMOBILIEN

EXCLUSIVES WOHNEN AM HEUBERG - NEUBAUPROJEKT ERSTBEZUG


1170 WIEN,HERNALS, 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

 Wohnfläche	120,84 m ²
 Nutzfläche	476,1 m ²
 Zimmer	4
 Bäder	2
 WC	2
 Stellplätze	1
 Gärten	1 / 255,54 m ²
 Terrassen	70,56 m ²
 Loggien	29,16 m ²
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	EG
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Fahrstuhl: Personenaufzug

KOSTEN

Kaufpreis 1.338.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 13.03.2029
Heizwärmebedarf **B** 36,32 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,74

DETAILBESCHREIBUNG

Das repräsentative Bauwerk ist in einem modernen, edlen Stil designt. Bereits im Eingangsbereich wird viel Wert auf eine ästhetische Gestaltung gelegt. Das architektonisch sorgfältig durchdachte Wohnhaus verfügt über großzügige Verglasungen wodurch Sie lichtdurchflutete Räume genießen können. Auf eine nachhaltige Bauweise mit hochwertigen Materialien wird viel Wert gelegt. Das Gebäude wird mit einer Wärmepumpe ausgestattet und alle Wohnungen verfügen über eine energiesparende Fußbodenheizung. Die bodengleiche Dusche bietet höchsten Komfort. Ein stimmiges Lichtkonzept schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Wohngebäude wird mit einer hauseigenen Tiefgarage mit 12 Garagenplätzen, einem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, einem Aufzug sowie Einlagerungsräumen ausgestattet. Repräsentativ gestalteter Eingangsbereich

Echtholz-Parkett

Höchster Komfort durch Barrierefreiheit

Großformatige Fliesen in Bad und WC

elektrisch steuerbare Außenjalousien

Öffentliche Anbindung : Autobus 44A und fußläufig Straßenbahn 43 erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke) sowie infrastrukturelle Einrichtungen (Ärzte, Kindergärten, Schulen) in wenigen Autominuten erreichbar.

Preis Garagenplatz 50.000,00.

„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

Hernals wird von seinen Bewohnern u.a. wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsbieten geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist seine starke demographische Durchmischung – diese findet sich auch in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile wider. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen und Cottage-Vierteln. Interessant gelegen ist die Spielstätte des Wiener Sportclubs – ein legendärer aber aktuell nur bedingt erfolgreicher Fußballclub. In direkter Nachbarschaft zum kleinen Stadion befindet sich (an der Seite der „Friedhofstribüne“) der wunderschöne Friedhof Wien Hernals. Geheimtipp: Wer typische Wiener Gerichte und Innereien schätzt, sollte des „Lercherl von Hernals“ aufsuchen – ein kleines feines Wirtshaus in der Hernalser Hauptstraße.

HERNALS

1170

Postleitzahl

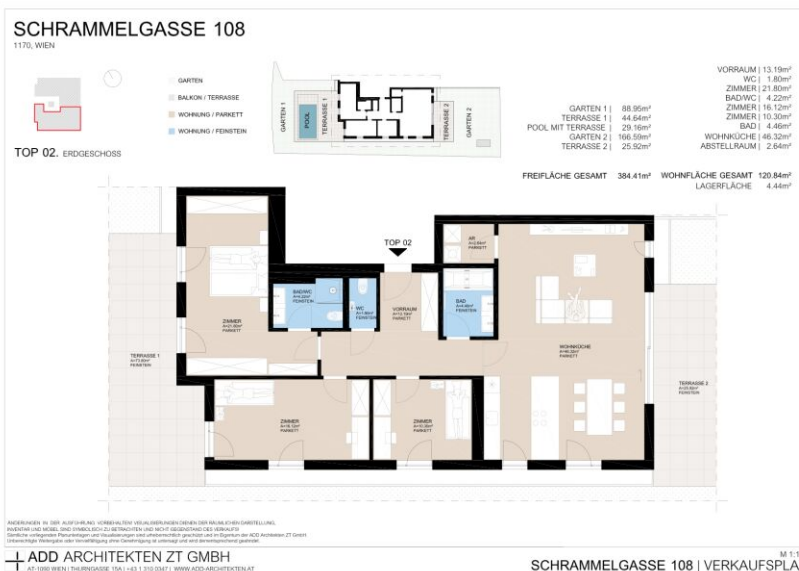
17

Bezirk

rund 57.546

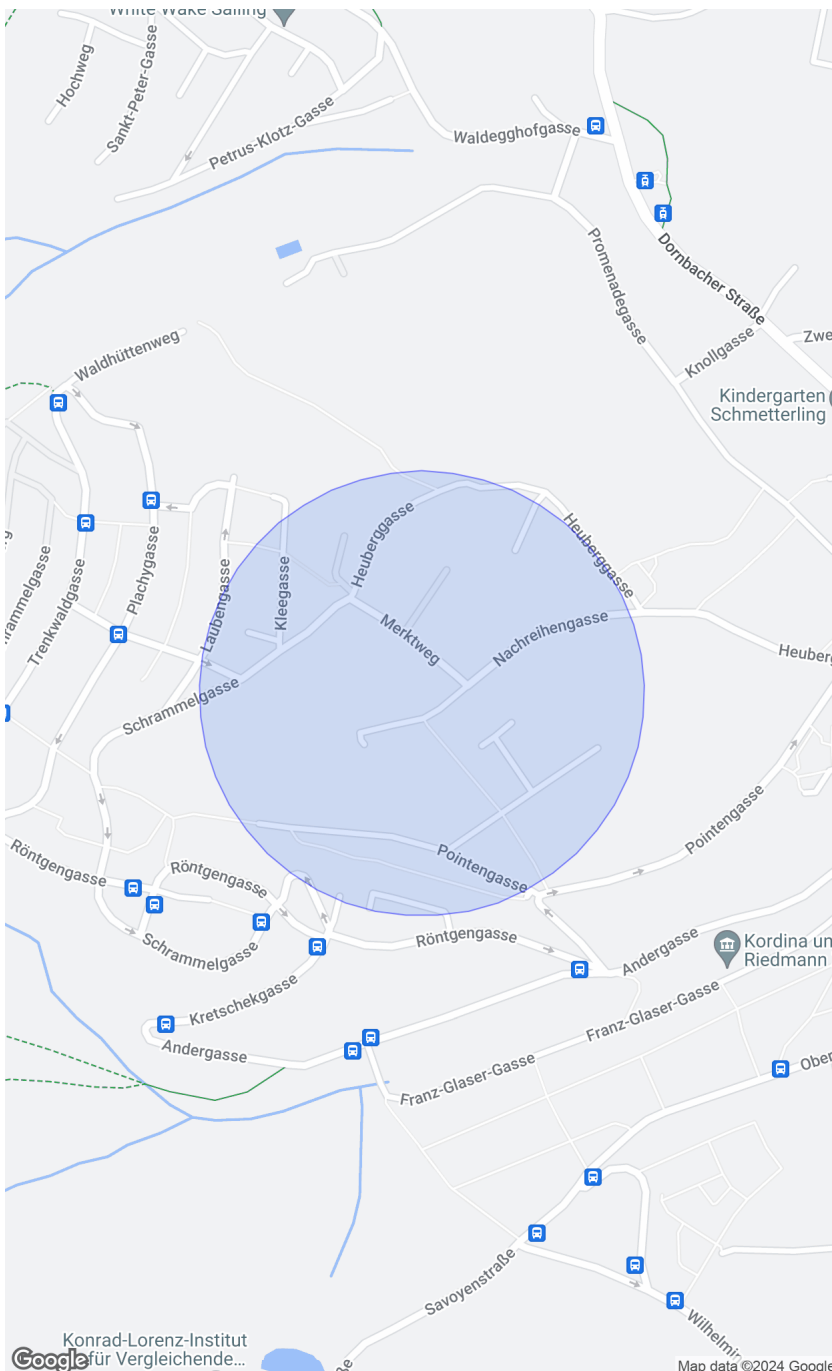
Einwohner

Aktuelle Nachrichten zum 17. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1170>



MIKROLAGE

In einer Sackgasse am Heuberg mit herrlichem Wien- und Grünblick



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	2.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	6.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



PLAN





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.