

Akkonplatz 2/23, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1624/300169

# 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Massivbauweise) mit Terrassen in generalsaniertem Altbau



Ihre Ansprechpartnerin

**Maryam Schubert**

Immobilienmaklerin

+43 1 526 94 74 24

+43 699 1501 57 58

schubert@rpimmo.at

## 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Massivbauweise) mit Terrassen in generalsaniertem Altbau



### Lage

Die sehr attraktive Lage besticht durch ihre unmittelbare Nähe zum aufstrebenden Viertel rund um den MEISELMARKT. Ebenso ist eine perfekte Nahversorgung (BILLA, EUROSPAR, DM, MEISELMARKT, APOTHEKE, Citybaumarkt etc.) und Bildungseinrichtungen gegeben.

Weiters befindet sich die Liegenschaft unweit des Naherholungsgebietes "AUF DER SCHMELZ" mit seiner Parkanlage, seinem Kinderspielfeld und dem Schutzhaus.

Ebenso ist die WIENER STADTHALLE als Veranstaltungszentrum (Events, Konzerte, Sportveranstaltungen) und Sportstätte (Hallenbad, Eishalle) leicht zu erreichen.

### VERKEHRSVERBINDUNGEN:

Das Projekt "AKKONPLATZ 2" zeichnet sich durch seine ideale Verkehrsanbindung aus. Durch die nahe Anbindung an die U-Bahn U3 und die Straßenbahnlinien 49 und 10 ist man mit den öffentlichen Linien sowohl schnell im Grünen als auch autofrei in der Innenstadt.

### U-BAHN STATIONEN:

U 3 - Johnstraße (Meiselmarkt)  
U 3 - Hütteldorfer Straße

### STRASSENBAHNLINIEN:

Linie 49 (Volkstheater, Burggarten, Museen)  
Linie 10 (Schloss und Tierpark Schönbrunn)

### BUSLINIEN:

Linie 10 A und 12 A

## Beschreibung

### **DAS PROJEKT:**

Das Projekt "AKKONPLATZ" befindet sich in einem historischen Gebäude, das in den Jahren 1913 bis 1914 vom Architekten August Ribak in spätsecessionistischem Stil errichtet wurde.

Es entstehen 22 Wohneinheiten, die fast alle über Freiflächen (Garten/Balkon/Terrasse) verfügen. Weiters wird die Liegenschaft generalsaniert.

Die 22 Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

- 10 generalsanierte Altbauwohnungen für Endnutzer bzw. Anleger
- 7 generalsanierte Altbauwohnungen **"gewidmet für dauerhafte Kurzzeitvermietung (z.B. AirBnB)"**
- 5 Dachgeschosswohnungen in Massivbauweise

Die Größen der Wohnungen in Verbindung mit erstklassiger Ausstattung und Bauqualität sowie der guten Lage machen das Projekt "AKKONPLATZ 2" auch attraktiv für Anleger, die auf der Suche nach einer soliden Vorsorgewohnung sind.

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Die Geschosse sind alle mit einem behindertengerechten Personenaufzug erreichbar. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Kinderwagen/Fahrradabstellbereich ist auf der Liegenschaft vorhanden.

Die Wohnungen werden über **umweltfreundliche Luftwärmepumpen** beheizt bzw. gekühlt.

### **DIE FAKTEN:**

- Generalsanierung der Allgemeinflächen
- 37 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Teilweise Balkon, Terrasse oder Garten
- Topausstattung
- behindertengerechter Personenlift
- Fahrrad/Kinderwagenabstellbereich
- Kellerabteile
- Schlüsselfertige Übergabe Frühjahr **2025**

### **DIE AUSSTATTUNG:**

- Luft-Wärmepumpe
- Alle Wohnungen mit Kühlfunktion über Kühldecken (L/W-Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung (-kühlung)
- Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)
- Eichenparkettböden
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (Bad/WC)
- Gegensprechanlage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Sonstige Angaben

### **WIR DANKEN IHNEN FÜR IHR INTERESSE!**

Gerne stehen wir Ihnen für Auskünfte und Besichtigungen zur Verfügung. Beratung und Besichtigungen sind selbstverständlich **kostenlos** und **unverbindlich**. Nur bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag) wird ein Honorar laut Maklerverordnung in Rechnung gestellt (3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt).

### **WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!**

---

### **IHRE SICHERHEIT IST UNS EIN ANLIEGEN!**

Für die kaufvertragliche Abwicklung und Treuhandchaft ist die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Karl Schön, 1080 Wien, Wickenburggasse 3/9 bestellt. Die Kosten für die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages inkl. WE-Begründung und Treuhandchaften betragen 2% vom Kaufpreis zzgl. USt. plus Barauslagen. Bitte kalkulieren Sie zusätzlich zum Kaufpreis noch 3,5% Grunderwerbsteuer und 1,1% Eintragungsgebühr sowie etwaige Finanzierungskosten.

In Geschäftskontakten mit Konsumenten ist die beiliegende Nebenkostenübersicht (Nebenkostenübersicht und weitere Informationen gem. § 30 b KSchG) Vertragsbestandteil. Gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Eigentümer hin. Ebenso sind wir als Doppelmakler tätig. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

### **IHR ANSPRECHPARTNER:**

Für Rückfragen steht Ihnen unter den Rufnummern

**+43 1 526 94 74 DW 24 bzw. +43 699 15 01 57 58**

sowie unter der E-Mail-Adresse **[schubert@rpimmo.at](mailto:schubert@rpimmo.at)**

unsere **Frau Maryam Schubert** jederzeit gerne zur Verfügung.

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 93,78 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: ca. 2,47 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 37,04 m<sup>2</sup>

Etage: 1. DG  
Zimmer: 3  
Bäder: 2  
WCs: 2  
Abstellräume: 1  
Keller: 1  
Terrassen: 2

Nutzungsart: Wohnen  
Schlüsselfertig: Ja  
Beziehbar: Frühjahr 2025  
Eigentumsform: Wohnungseigentum  
Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung  
Bauart: Altbau  
Zustand: Erstbezug  
Baujahr: 1900  
Letzte Generalsanierung: 2015

Energieausweis  
Gültig bis: 01.03.2034  
HWB:  35,6 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE:  0,65

## Ausstattung

Bauweise: Massiv  
Boden: Fliesen, Parkett  
Fahrstuhl: Personenaufzug  
Befeuern: Luftwärmepumpe

Belüftung: Kühlung  
Fernsehen: Kabel / Satelliten-TV  
Bad: Badewanne, Dusche

## Preisinformationen

Kaufpreis: 840.000,00 €

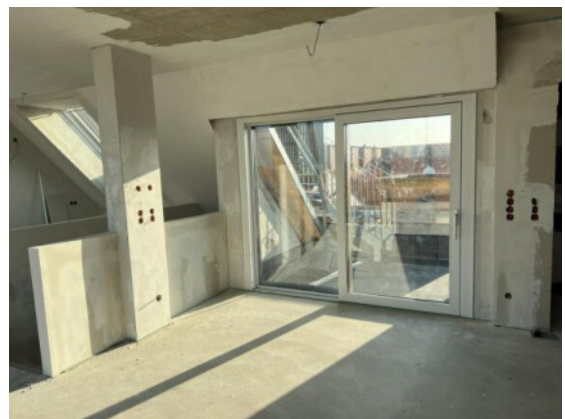
Betriebskosten: 1,50 €  
Reparaturrücklage: 0,50 €  
Liftkosten: 0,25 €  
Umsatzsteuer: 0,18 €

Monatliche Gesamtbelastung: 2,43 €

Bei den monatlichen Kosten handelt es sich um eine Schätzung pro m<sup>2</sup> WNF und ist somit ohne Gewähr.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

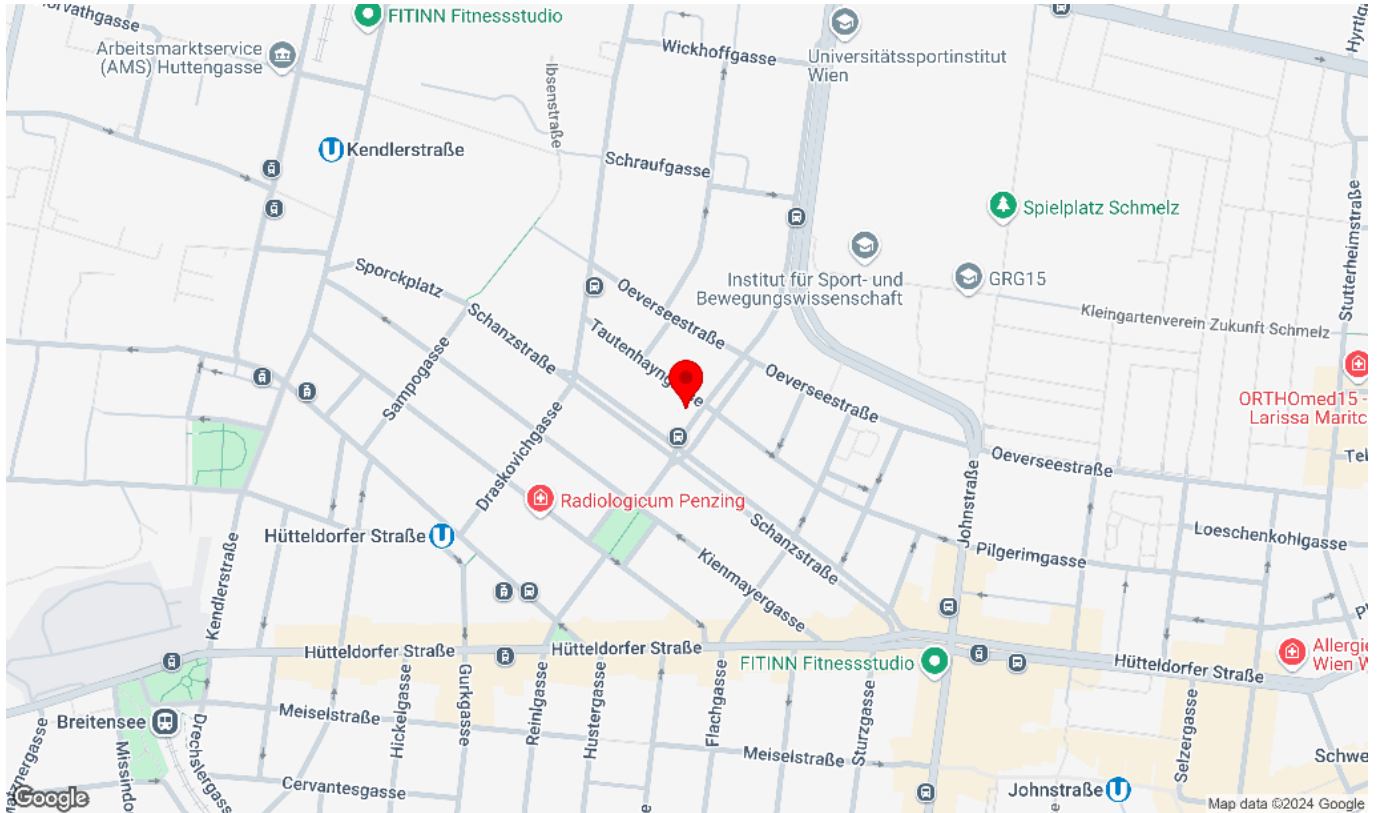
## Weitere Fotos





## Lage

Akkonplatz 2/23, 1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	300 m
Klinik	1.175 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	525 m

### Verkehr

Bus	50 m
U-Bahn	325 m
Straßenbahn	300 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	4.875 m

### Kinder & Schulen

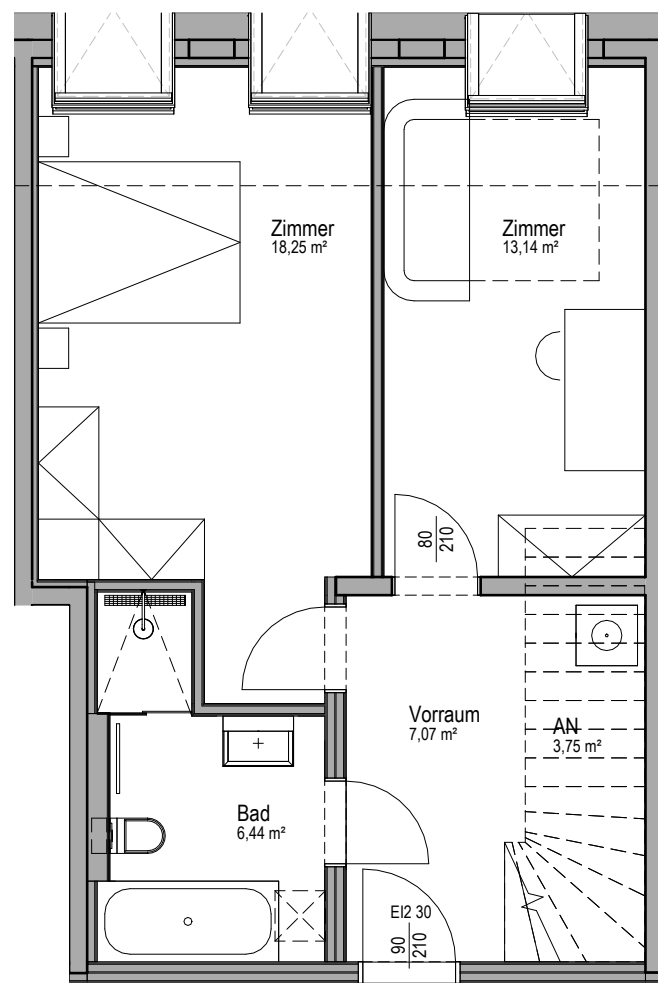
Schule	275 m
Kindergarten	300 m
Universität	425 m
Höhere Schule	750 m

### Sonstige

Geldautomat	325 m
Bank	375 m
Post	375 m
Polizei	575 m

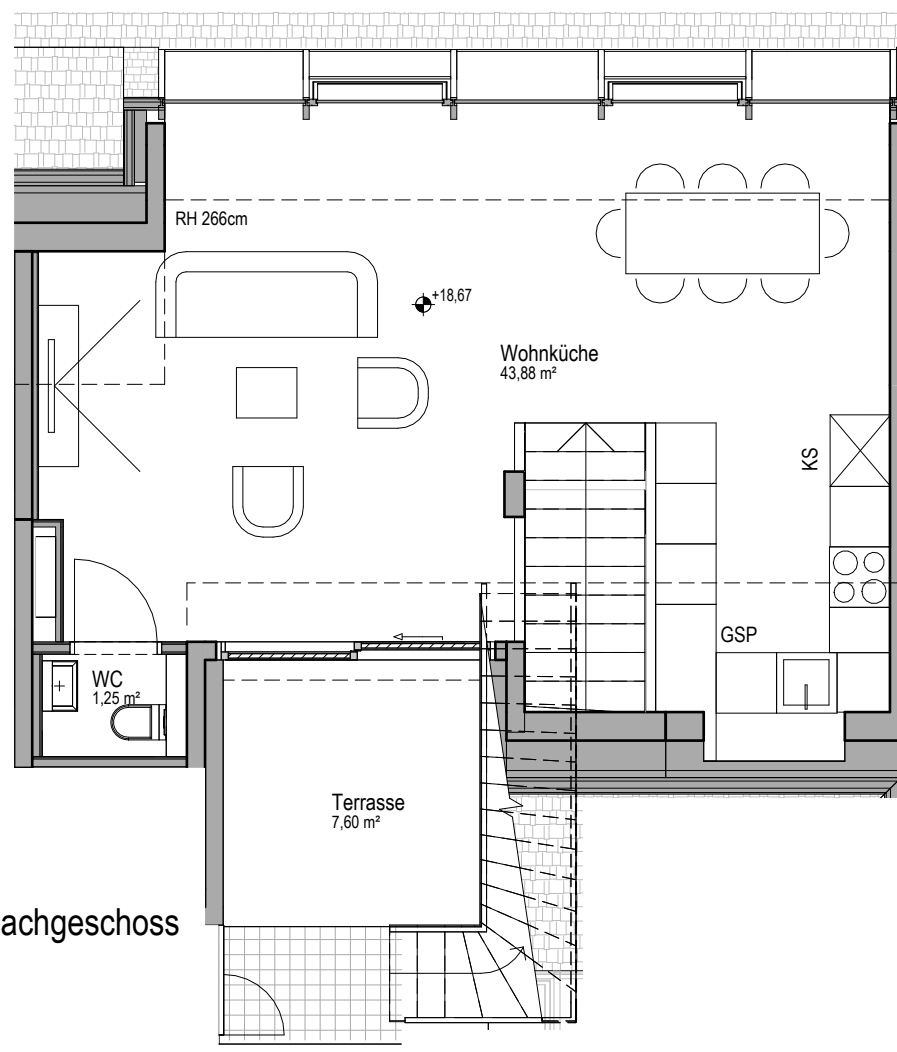
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



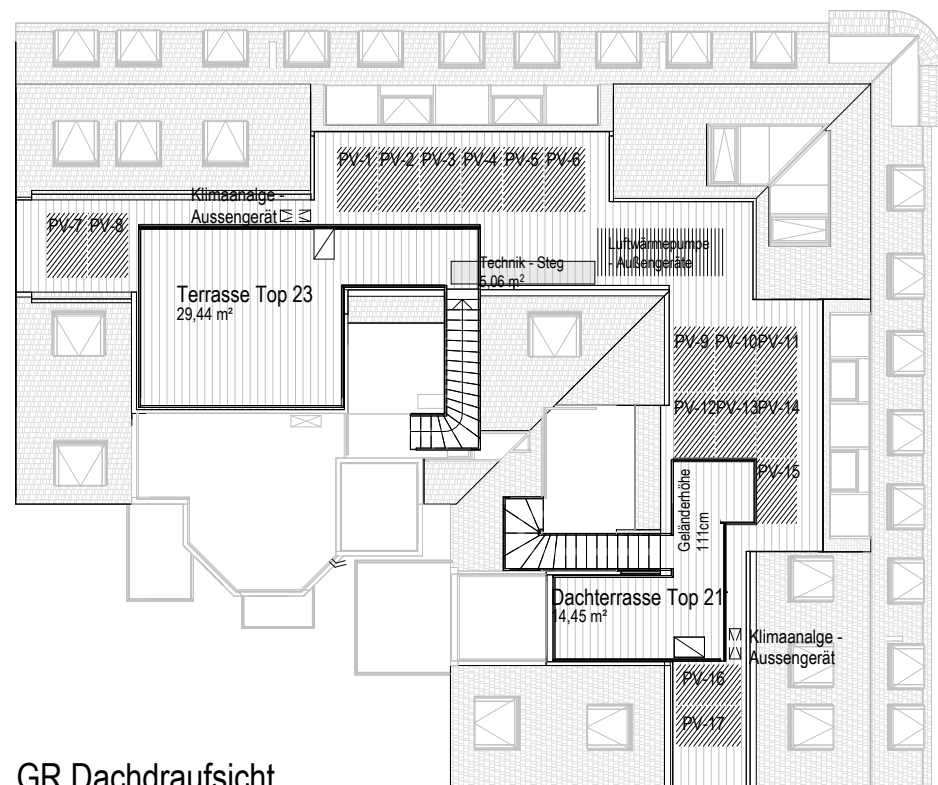


GR 1. Dachgeschoss

To23



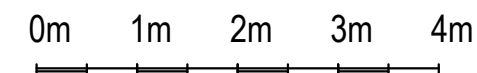
GR 2. Dachgeschoss



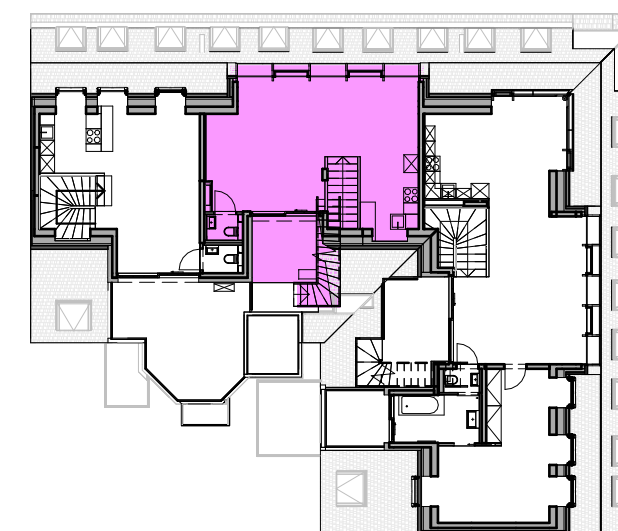
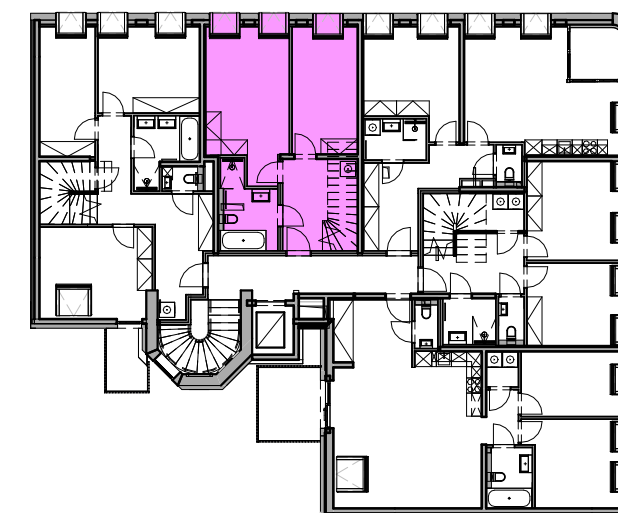
GR Dachdraufsicht

# GRUNDRISS TOP 23 DACHGESCHOSS

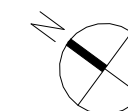
Wohnfläche 93,78m<sup>2</sup>  
Terrassen 37,04 m<sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN  
1.DG und 2. DG



PLANSTAND 16.10.2024