

**ERSTBEZUG ! Exklusives 148 m<sup>2</sup> Dachwohnung mit 3 Terrassen in generalsaniertem Gebäude (Top 21)**



**Objektnummer: 111521**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Adresse         | Akkonplatz                      |
| Art:            | Wohnung                         |
| Land:           | Österreich                      |
| PLZ/Ort:        | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus |
| Zustand:        | Erstbezug                       |
| Alter:          | Altbau                          |
| Wohnfläche:     | 148,11 m²                       |
| Zimmer:         | 4                               |
| Bäder:          | 1                               |
| WC:             | 1                               |
| Terrassen:      | 3                               |
| Kaufpreis:      | 1.282.000,00 €                  |
| Betriebskosten: | 266,14 €                        |
| Heizkosten:     | 95,61 €                         |
| USt.:           | 45,73 €                         |
| Infos zu Preis: |                                 |

Bei den monatlichen Kosten handelt es sich um eine Schätzung pro m² WNF und ist somit ohne Gewähr.

## Ihr Ansprechpartner

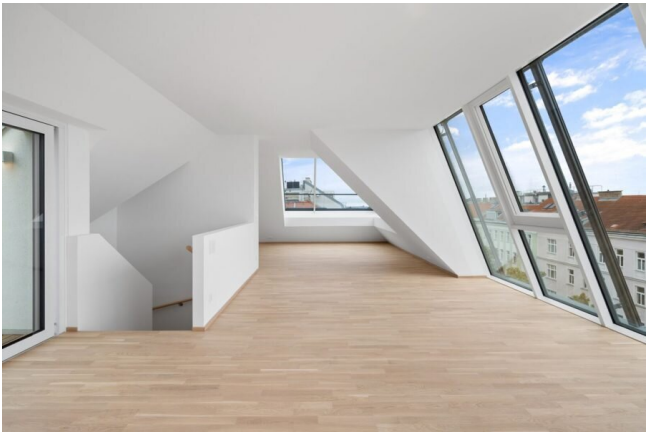


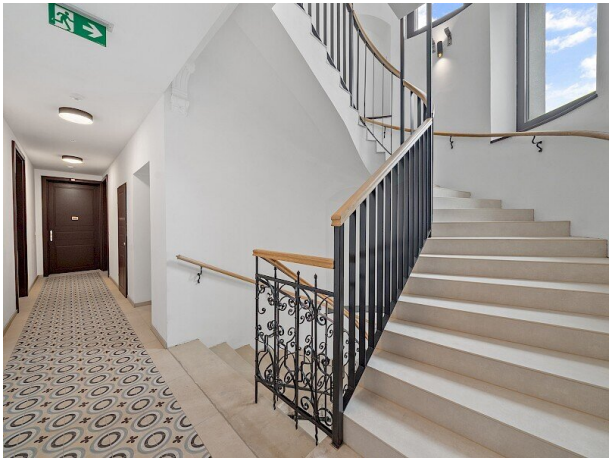
**Alexander Lafenthaler**

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 1225007









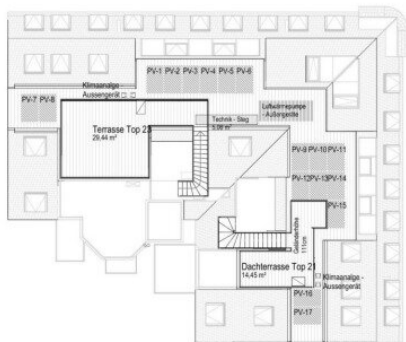




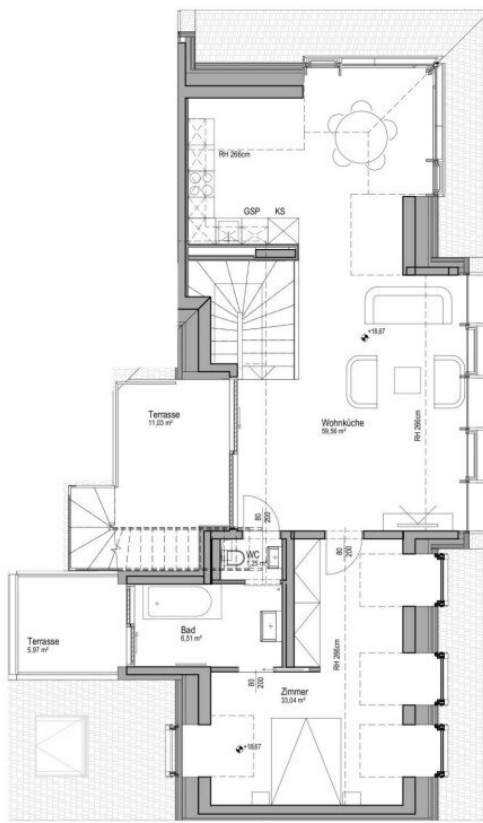




GR 1. Dachgeschoss



GR Dachdraufsicht



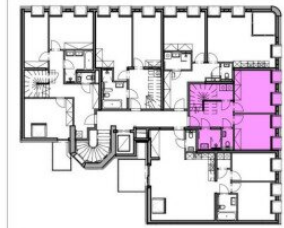
GR 2. Dachgeschoss

## GRUNDRISS TOP 21 DACHGESCHOSS

Wohnfläche 148,11 m²  
Terrassen 31,45 m²

0m 1m 2m 3m 4m

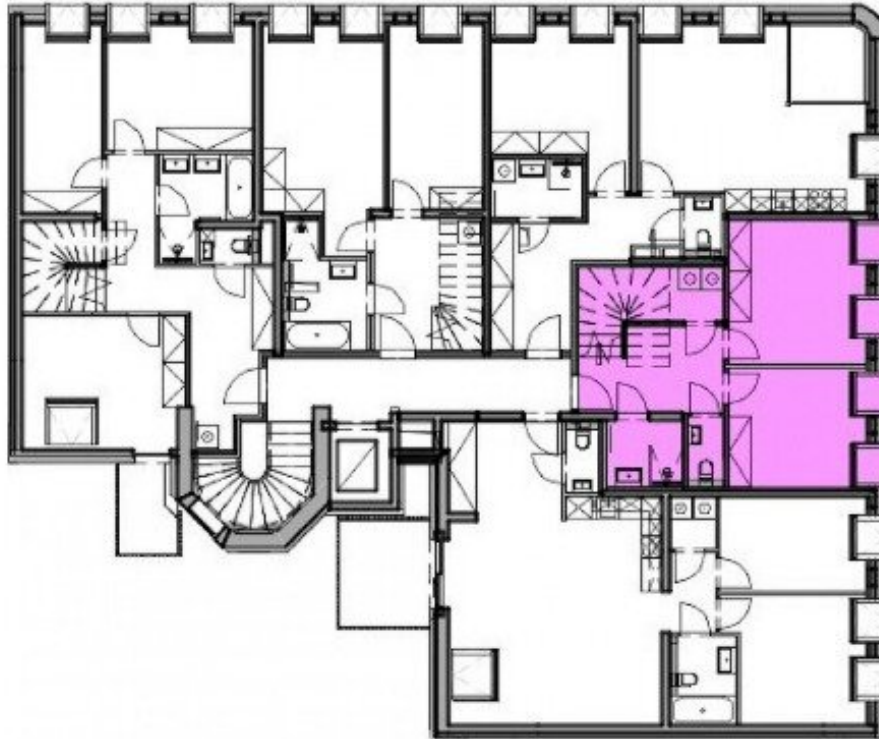
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN  
1.DG und 2. DG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien



LAGEPLAN  
1.DG und 2. DG



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnprojekt in historischem Gebäude (Top 21)

In einem generalsanierten **Spätsecessionshaus** (BJ 1913–1914) entstehen 22 hochwertige Wohnungen mit Größen von 37 bis 150 m², teilweise mit Balkon, Terrasse oder Garten.

### ÜBERSICHT:

- **10 Altbauwohnungen** für Eigennutzer oder Anleger
- **7 Einheiten** für dauerhafte Kurzzeitvermietung (Airbnb)
- 5 neu errichtete **Dachgeschosswohnungen**

### Ausstattung:

- **Luft-Wärmepumpe** mit Heiz- & Kühlfunktion
- Fußbodenheizung
- **Fußboden & Kühldecken**
- Eichenparkett, großformatige Fliesen
- **Personenlift**, Kellerabteile, Fahrrad-/Kinderwagenraum

### Lage:

Optimale Anbindung: U3 (Johnstraße, Hütteldorfer Str.), Straßenbahn 49 & 9, Bus 10A & 12A. Innenstadt und Grünoasen in wenigen Minuten erreichbar.

## **Top 21 – Stilvolle 4-Zimmer Dachwohnung mit moderner Ausstattung, Fernblick und Balkon**

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung! Diese Dachwohnung (2 Ebenen) besticht durch einen traumhaften Fernblick und 3 Terrassen, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien.

### **Raumaufteilung:**

- Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Zugang zur Terrasse
- 1 Bad & separates WC
- Zentrales Vorzimmer
- Gesamt 3 Terrassen

Edles Parkett und Feinsteinzeugfliesen sorgen für ein elegantes Ambiente. Fußbodenheizung und Kühlung über Luftwärmepumpe garantieren Komfort zu jeder Jahreszeit. Zusätzlich gibt es noch eine Decken Kühlung. Die gesamte Liegenschaft wurde die wunderschön und hochwertig renoviert.

**Weitere Details unter:** <https://www.akp2.at/>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap