ERSTBEZUG, JETZT einziehen! Dachgeschoss NEU mit modernster Ausstattung c. 113 m² Wohnfläche, 4 Zimmer plus Nebenräume, Wärmepumpe, FBH, Deckenkühlung



Objektnummer: 6550

Eine Immobilie von Posch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,47 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	984.000,00 €
Betriebskosten:	202,33 €
USt.:	23,07 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

35.424,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





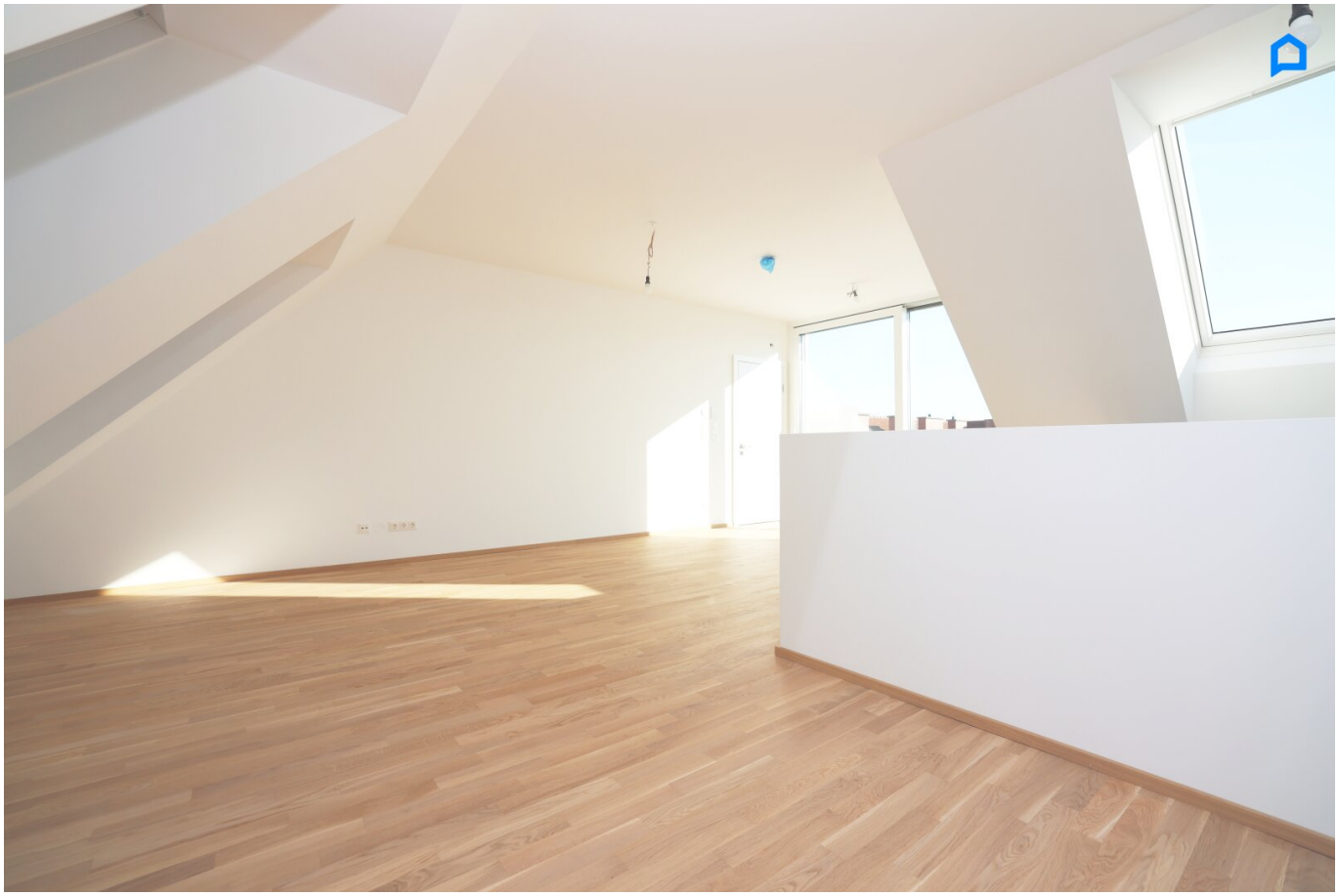


































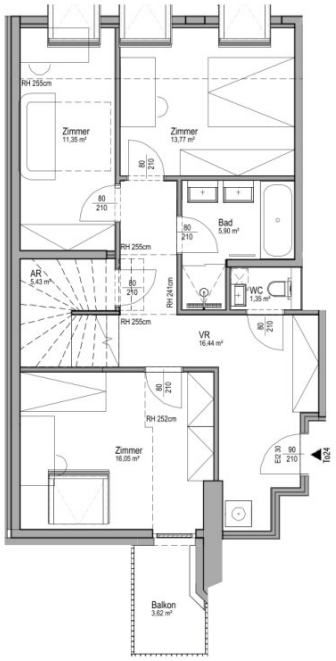




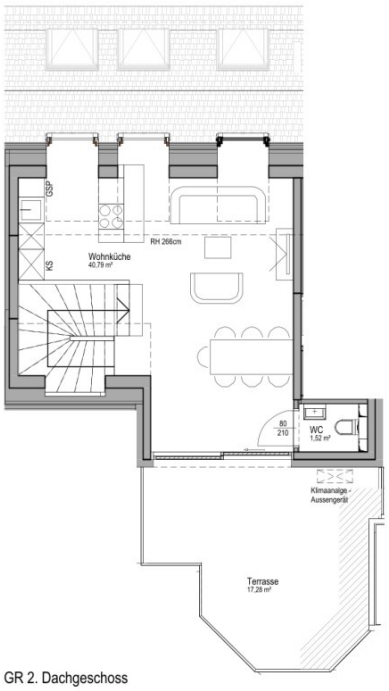








GR 1. Dachgeschoss



GR 2. Dachgeschoss

GRUNDRISS
TOP 24
DACHGESCHOSS

Wohnfläche 112,60 m²
Terrassen 17,28 m²
Balkon 3,62 m²

0m 1m 2m 3m 4m

Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.DG und 2. DG

PLANSTAND 16.10.2024

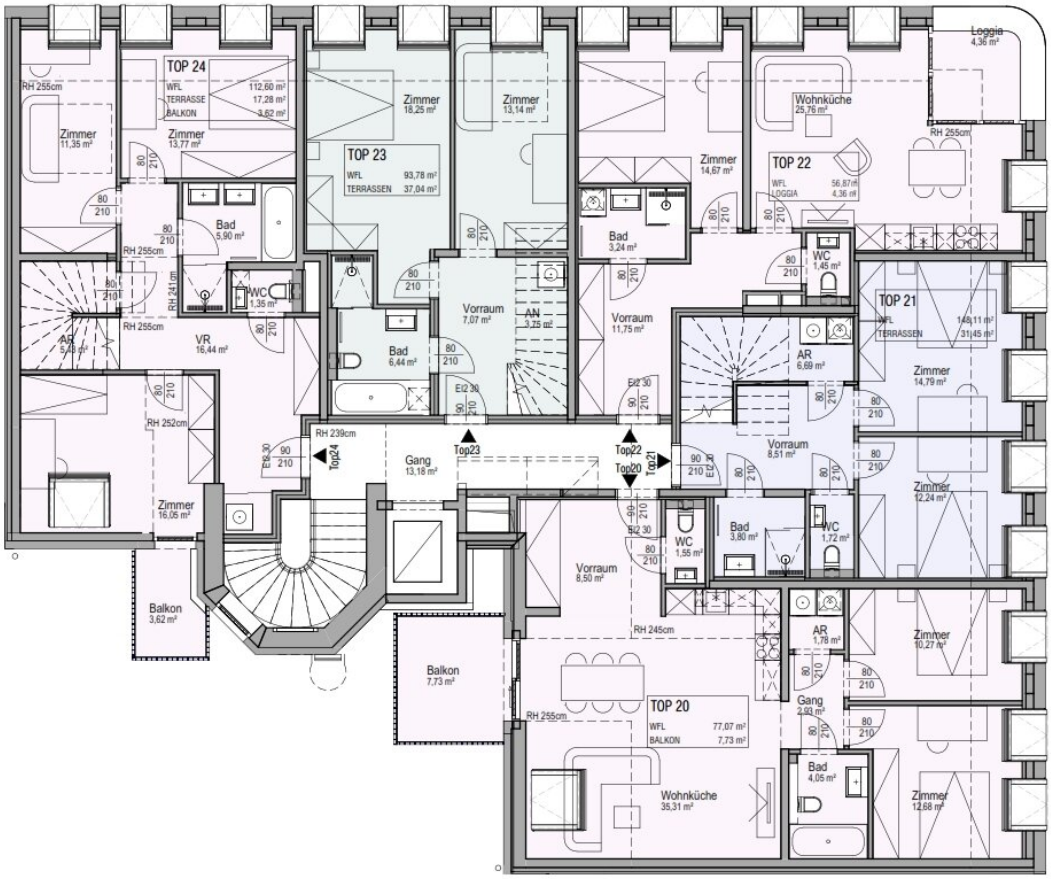
AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.06

16.10.2024



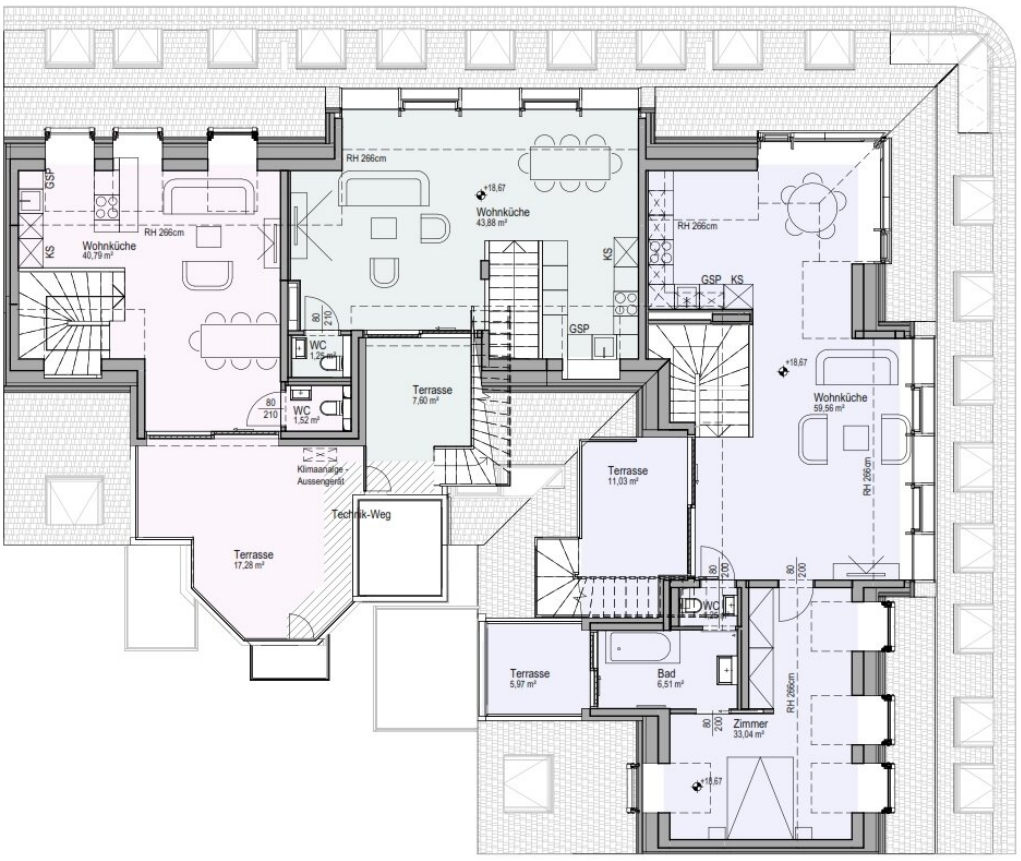
1.DACHGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.07

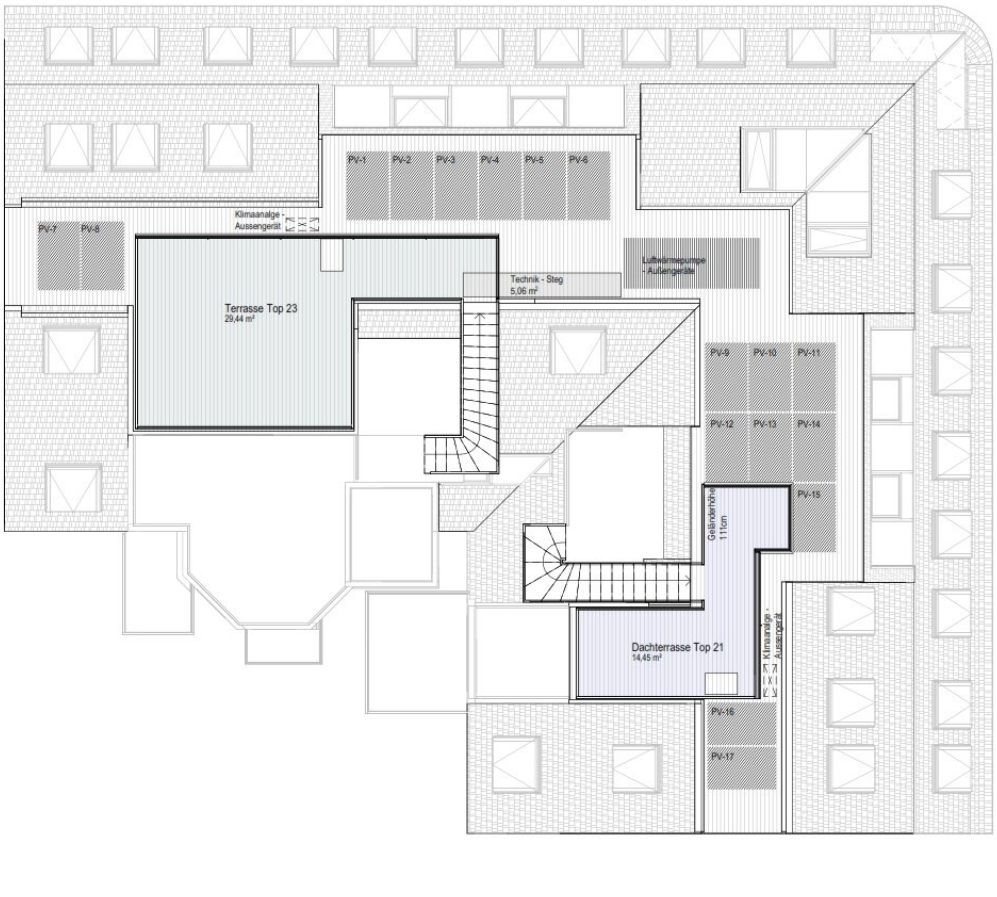
16.10.2024



2.DACHGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
DACHDRAUFSICHT VERKAUFSPLAN 1:100

9.08
16.10.2024



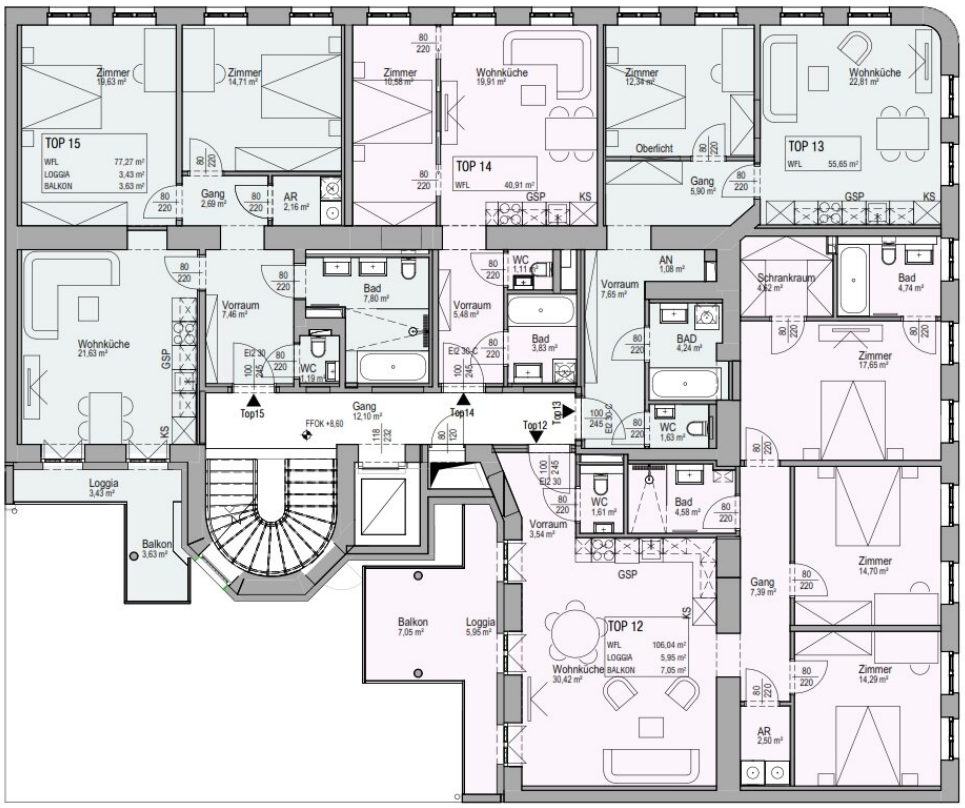
DACHDRAUFSICHT

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.04

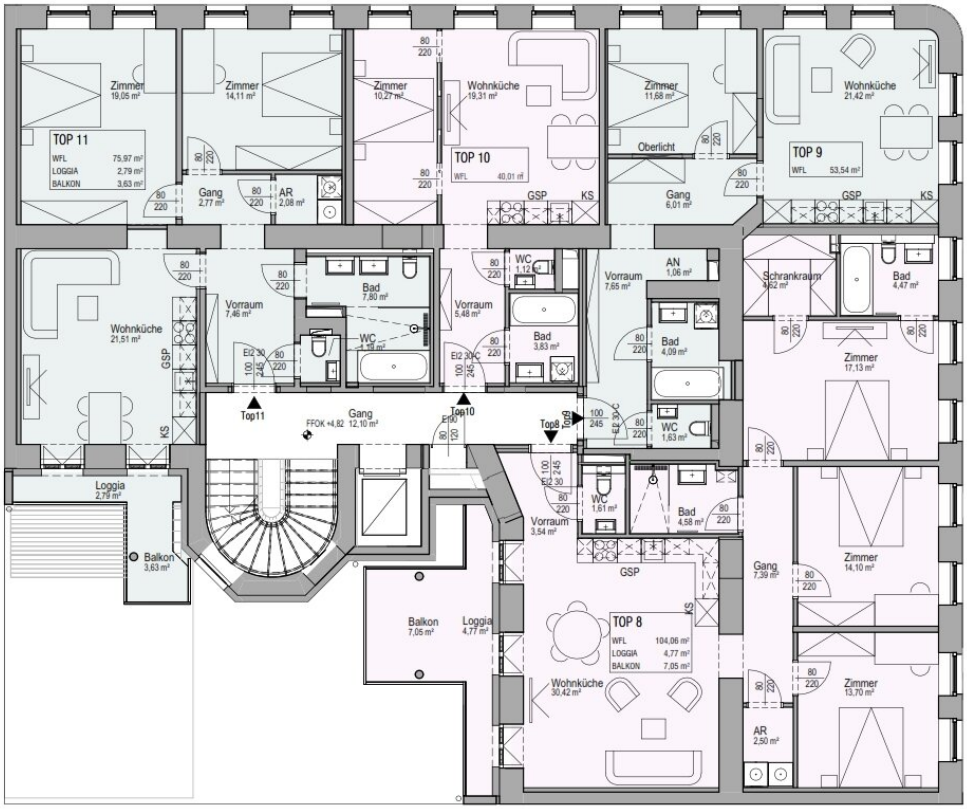
16.10.2024



2.OBERGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

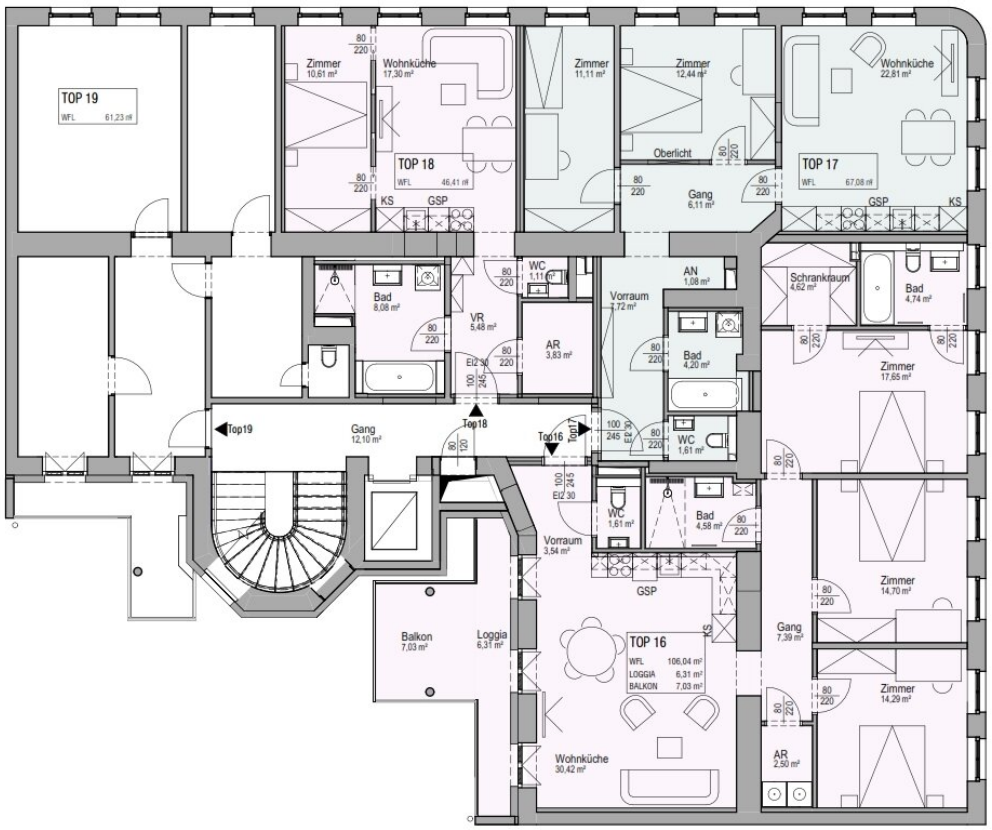
9.03
16.10.2024



1.OBERGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

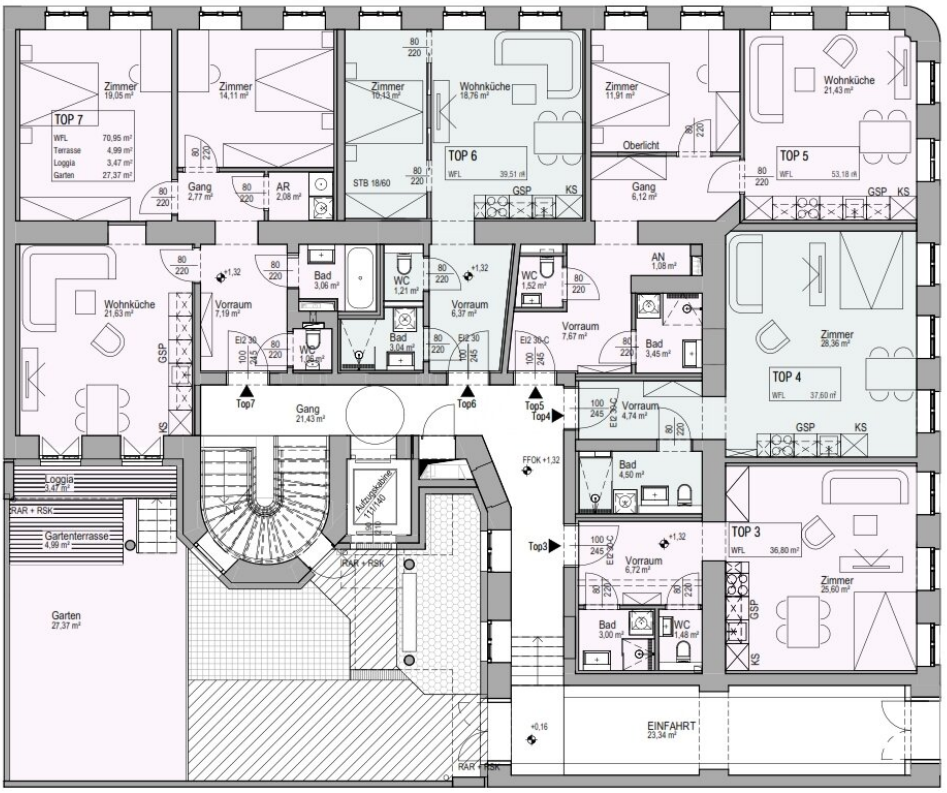
9.05
16.10.2024



3.OBERGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
GRUNDRISS ERDGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

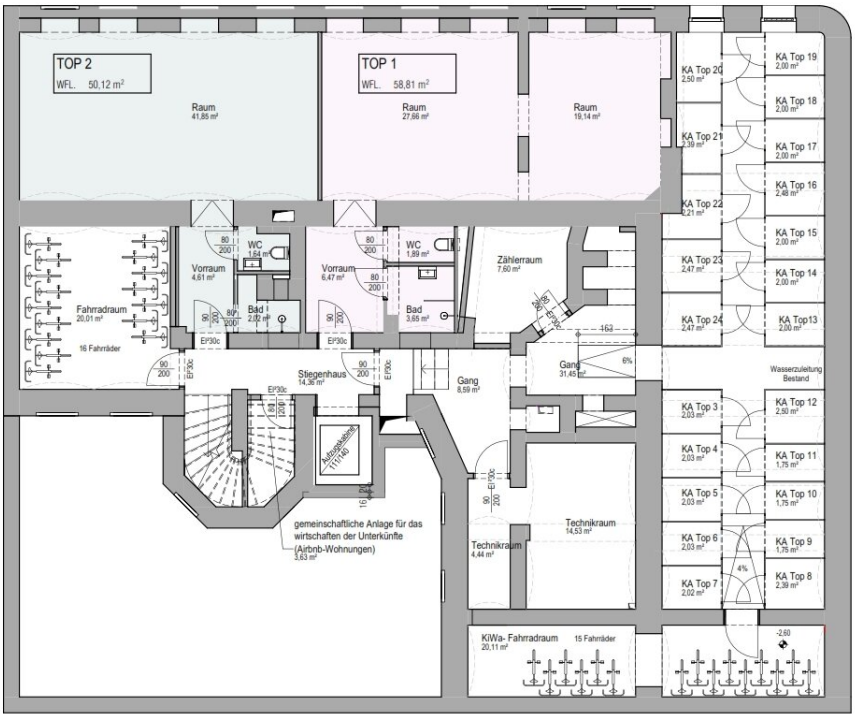
9.02
16.10.2024



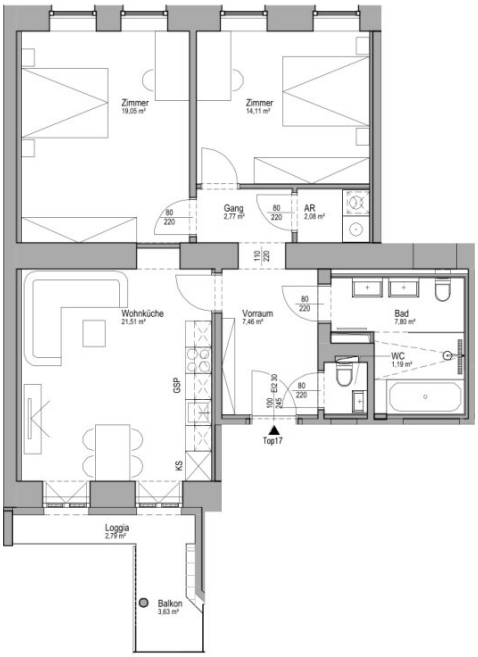
ERDGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.01
03.04.2025



KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS
TOP 11
1.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 75,97 m²
Loggia 2,79 m²
Balkon 3,63 m²

0m 1m 2m 3m 4m

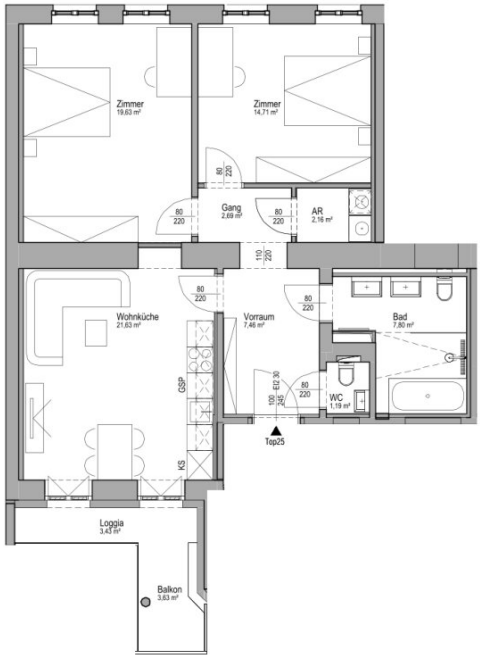
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

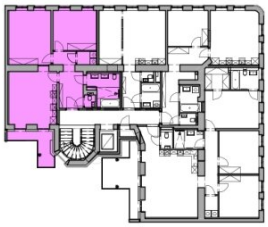


GRUNDRISS
TOP 15
2.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 77,27 m²
Loggia 3,43 m²
Balkon 3,63 m²

0m 1m 2m 3m 4m

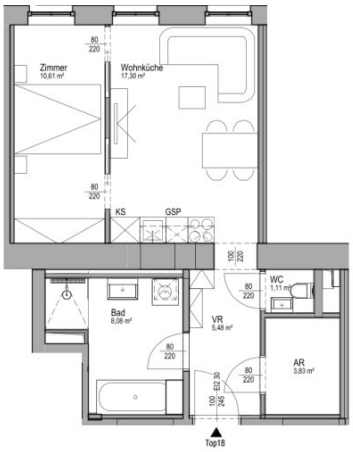
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
2.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien



GRUNDRISS
TOP 18
3.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 46,41 m²

0m 1m 2m 3m 4m

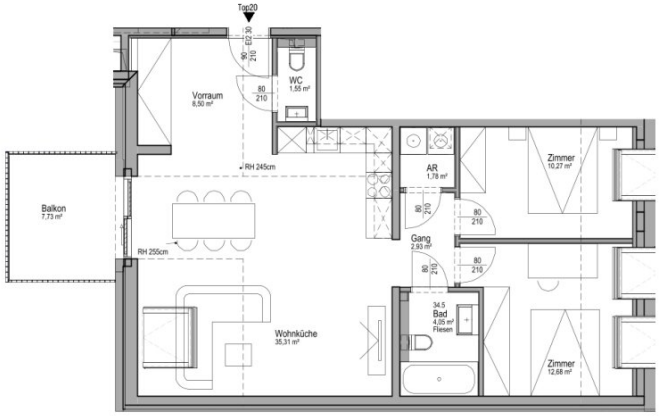
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
3.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

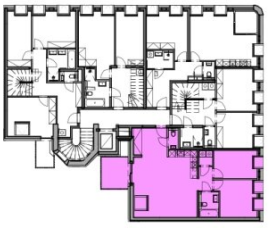


GRUNDRISS
TOP 20
DACHGESCHOSS

Wohnfläche 77,07 m²
Balkon 7,73 m²

0m 1m 2m 3m 4m

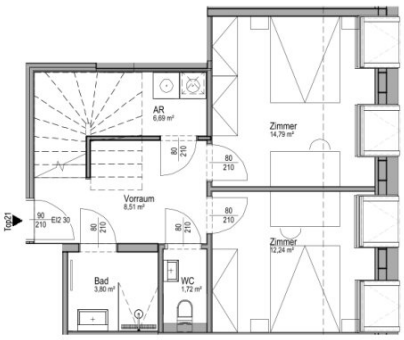
Änderungen vorbehalten



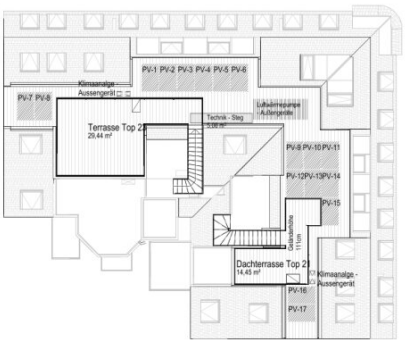
LAGEPLAN
1.DG

PLANSTAND 16.10.2024

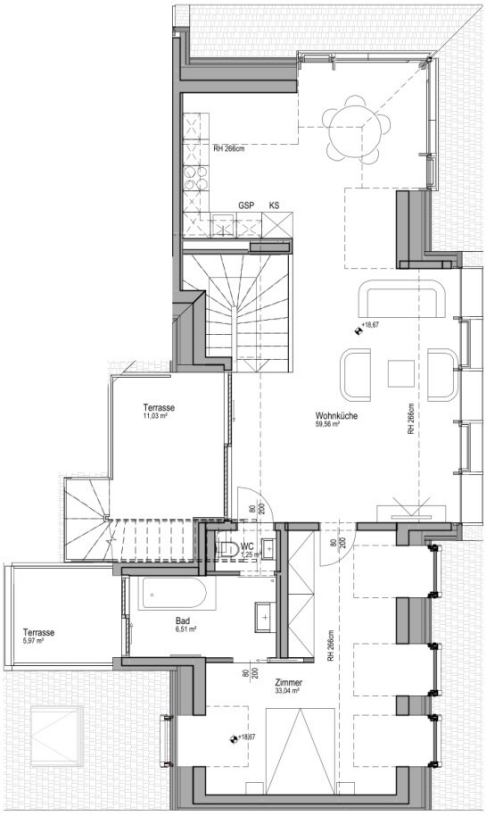
AKKONPLATZ 2, 1150 Wien



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

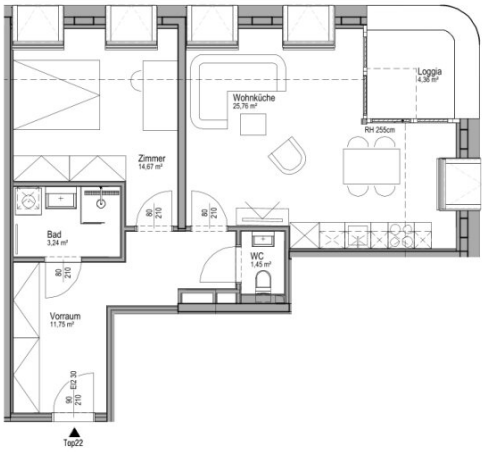
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.DG und 2. DG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien



GRUNDRISS
TOP 22
DACHGESCHOSS

Wohnfläche 56,87 m²
Terrassen 4,36 m²

0m 1m 2m 3m 4m

Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.DG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

Objektbeschreibung

Exquisite Dachgeschosswohnung in massiver Bauweise Dachterrasse, Blick auf den Wilhelminenberg

4 Zimmer, 1 Bad mit Wanne und Dusche, 2 Toiletten, 1 Terrasse 17,28 m², 1 Balkon 3,62m², Kellerabteil.

JETZT FERTIGGESTELLT ! Hochwertigste – Eigentumswohnungen am Akkonplatz 2, 1150 Wien, 400 m zur U-Bahn U3 Station Hütteldorferstraße, bezugsfertig (als Vorsorgewohnung und teilweise auch für Kurzzeitvermietung zu erwerben)

"Historischer Charme trifft modernsten Wohnkomfort" Stilvoll-nachhaltig-zukunftssicher, 8 Einheiten bereits verkauft!! Anfragen direkt an office@posch-immobilien.at oder 0699/15115000 Herr Ing.Robert Posch. Gerne auch per whatsapp!

Hier gehts direkt zur 360 Grad online Tour: https://my.matterport.com/show/?m=dYvqtJWYUdE

In einer der aufstrebendsten Wohnlagen Wiens entstand diese exklusive Wohnprojekt im historischen Gebäude am Akkonplatz 2. Das prachtvolle Haus aus den Jahren 1913–1914 wurde umfassend generalsaniert (Kernsanierung) und bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare und Singles . Auch für Anleger bietet sich hier die Möglichkeit etwas besonderes, nachhaltiges in Form einer Vorsorgewohnung zu erwerben.

Hier verschmelzen historischer Charme

- **TOP 1-4 / VERKAUFT**
- **TOP 5 / VERKAUFT**
- **TOP 7/ VERKAUFT**
- **TOP 8/ VERKAUFT**
- **TOP 9/ VERKAUFT**
- **TOP 10/ VERKAUFT**
- **TOP 11/ 1.OG / Altbau kernsaniert: Wohnfläche: 75,97 m²/ 3 Zimmer/ Loggia 2,79m²/ Balkon 3,63 m²/ KP: € 564.000,-- Endverbraucherpreis, € 526.000,-- Anlegerpreis**
- **TOP 12/ VERKAUFT**
- **TOP 13/ VERKAUFT**
- **TOP 14/ VERKAUFT**
- **TOP 15/ 2.OG / Altbau kernsaniert: Wohnfläche: 77,27 m²/ 3 Zimmer/ Loggia 3,43m²/ Balkon 3,63 m²/ KP: € 594.000,-- Endverbraucherpreis, € 555.000,-- Anlegerpreis**
- **TOP 16/ VERKAUFT**
- **TOP 17/ VERKAUFT**
- **TOP 18/ 3.OG /Altbau kernsaniert: Wohnfläche: 46,41 m²/ 2 Zimmer plus großer Abstellraum/ KP: € 343.000,-- Endverbraucherpreis, € 321.000,-- Anlegerpreis**

- **TOP 20/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 77,07 m²/ 3 Zimmer/ Balkon 7,73 m²/ KP: € 647.000,-- Endverbraucherpreis, € 609.000,-- Anlegerpreis**

- **TOP 21/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 148,11 m²/ 4 Zimmer/ Terrasse 17 m²/ Dachterrasse 14,45 m², 360 Grad Blick, nachSchönbrunn über ganz Wien KP: € 1.282.000,-- Endverbraucherpreis, € 1.205.000,-- Anlegerpreis**

- **TOP 22/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 56,86 m²/ 2 Zimmer/ Loggia 4,36 m²/ KP: € 490.000,-- Endverbraucherpreis, € 461.000,-- Anlegerpreis**

- **TOP 23/ VERKAUFT**

- **TOP 24/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 112,60 m²/ 4 Zimmer/ Balkon 3,62 m²/ Terrasse 17,28 m²/ KP: € 984.000,-- Endverbraucherpreis, € 926.000,-- Anlegerpreis**

Lage & Infrastruktur

Nur wenige Schritte vom Meiselmarkt entfernt, überzeugt die Lage mit exzellenter Nahversorgung – von Supermärkten und Apotheken über Drogeriemärkte bis hin zu Bildungseinrichtungen. Freizeitangebote wie das Naherholungsgebiet "Auf der Schmelz" und die Wiener Stadthalle runden das vielfältige Umfeld ab.

Perfekte Verkehrsanbindung durch die U-Bahn-Linie U3 (Station Hütteldorfer Straße Johnstraße), die Straßenbahnlinien 49 und 10 sowie mehrere Buslinien (10A, 12A) ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit sowohl der Innenstadt als auch grüner Rückzugsorte.

Die Entfernung zur U-Bahn-Station U3 Johnstraße beträgt ca. 800 Meter. U3 Station Hütteldorferstraße ca. 400 m. Ebenso befinden sich die Straßenbahnlinien 49 und 10 sowie die Buslinien 10A und 12A in nur rund 2 Minuten Entfernung – eine ideale Anbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch in grüne Naherholungsgebiete ist somit garantiert.

Das Projekt

In diesem Haus wurde im Zuge der Generalsanierung (Kernsanierung) im Inneren alles

vollständig neu ausgeführt – von sämtlichen Bodenaufbauten über alle Installationen bis hin zu den Innenwänden. Lediglich die historischen Außenmauern aus dem alten Mauerwerk blieben erhalten und verleihen dem Gebäude seinen besonderen Charakter.

Das Projekt wurde unter anderem von einem renommierten steirischen Baumeister realisiert, der großen Wert auf hochwertige Details und nachhaltige Bauweise legt. Die laufenden Betriebskosten für Heizung und Kühlung liegen derzeit im Durchschnitt bei derzeit äußerst günstigen 33 Cent bis pro m² Wohnfläche.

Das Gebäude bietet 22 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen zwischen ca. 37 und 150 m²:

Das Wohnhaus umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Alle Ebenen sind bequem und barrierefrei über einen behindertengerechnten Personenaufzug erreichbar. Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Zudem steht den Bewohner:innen ein Bereich für Kinderwagen und Fahrräder auf der Liegenschaft zur Verfügung.

- 17 klassische Altbauwohnungen

- 5 neu errichtete Dachgeschosswohnungen

Besondere Fakten:

- Generalsanierung der Allgemeinflächen
- 37 m² bis 150 m² Wohnfläche
- 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Teilweise Balkon, Terrasse oder Garten
- Topausstattung

- Behindertengerechter Personenlift
- Fahrrad/Kinderwagenabstellbereich
- Kellerabteile
- Sofort beziehbar

Highlights der Ausstattung:

- Massivbauweise mit erstklassiger Bauqualität
- Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion über Kühldecken
- Alle Wohnungen Fußbodenheizung/-Deckenkühlung
- Eichenparkett in den Wohnbereichen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad & WC (60x30/60x60)
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Barrierefreier Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Eigene Kellerabteile & Fahrrad-/Kinderwagenräume
- Gegensprechanlage

- Schlüssefertige Übergabe in hochwertigster Ausstattung

Attraktiv für Eigennutzer & Anleger

Mit durchdachten Grundrissen, modernem Komfort und hoher Bauqualität eignen sich die Wohnungen sowohl für den Eigenbedarf als auch als zukunftssichere Vorsorgewohnungen. Für Investoren besonders interessant: Die Widmung zur Kurzzeitvermietung bei ausgewählten Einheiten.

Hinweis zur Kaufabwicklung und Nebenkosten:

Die kaufvertragliche Abwicklung sowie die Treuhandschaft erfolgen über die **Rechtsanwaltskanzlei Dr. Karl Schön**, Wickenburggasse 3/9, 1080 Wien.

Die dafür anfallenden Kosten betragen **2 % des Kaufpreises zuzüglich USt.** sowie **Barauslagen**, inklusive Wohnungseigentumsbegründung und Treuhandabwicklung.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind folgende gesetzliche Nebenkosten vom Käufer zu tragen:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**
- **allfällige Finanzierungskosten**

Die **beiliegende Nebenkostenübersicht** gemäß § 30b KSchG ist bei Geschäften mit Konsumenten **Vertragsbestandteil**. Wir weisen gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer** hin und halten fest, dass wir als **Doppelmakler** tätig sind.

Dieses Angebot ist **freibleibend und unverbindlich**. Alle Angaben stammen vom Eigentümer oder Dritten – für deren Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Lernen Sie Ihre Wunschimmobilie in aller Ruhe kennen – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie! Beratung und Besichtigungen sind für Sie selbstverständlich kostenlos und völlig unverbindlich.

Nur bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages fällt ein Maklerhonorar laut Verordnung an: **3 % des Kaufpreises plus 20 % USt.**

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme per email oder Telefon!

Betreut von:

Ing. Robert Posch

Konz. Immobilienmakler- Treuhänder

Mobil: +43 699 15115000

office@posch-immobilien.at

www.posch-immobilien.at

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.