# ERSTBEZUG, UNABHÄNGIG v. fossilen Brennstoffen, Dachgeschoss NEU mit modernster Ausstattung 77,07m² Wohnfläche, 3 Zimmer plus Nebenräume, auch Altbau Etagen-Wohnungen, Wärmepumpe, Klima



**Objektnummer: 6534**

**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:** | 77,07 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,39 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 647.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 138,49 € |
| **Heizkosten:** | 49,75 € |
| **USt.:** | 25,75 € |

**Infos zu Preis:**

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

**Provisionsangabe:**

23.292,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



































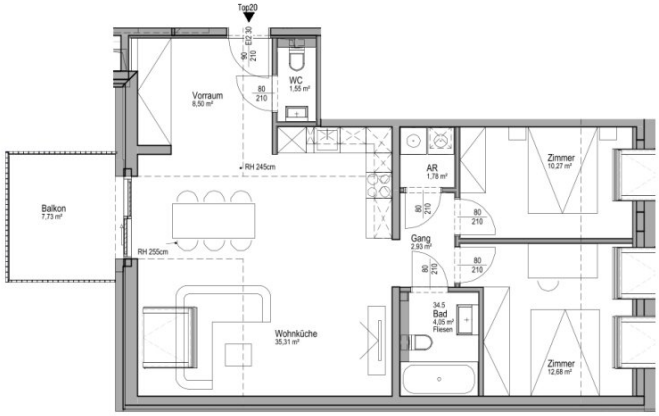










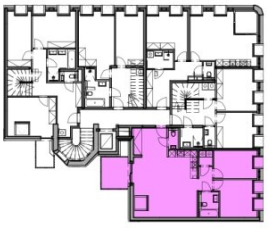



# GRUNDRISS
# TOP 20
# DACHGESCHOSS

Wohnfläche 77,07 m²
Balkon 7,73 m²

0m 1m 2m 3m 4m

Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.DG

PLANSTAND 16.10.2024

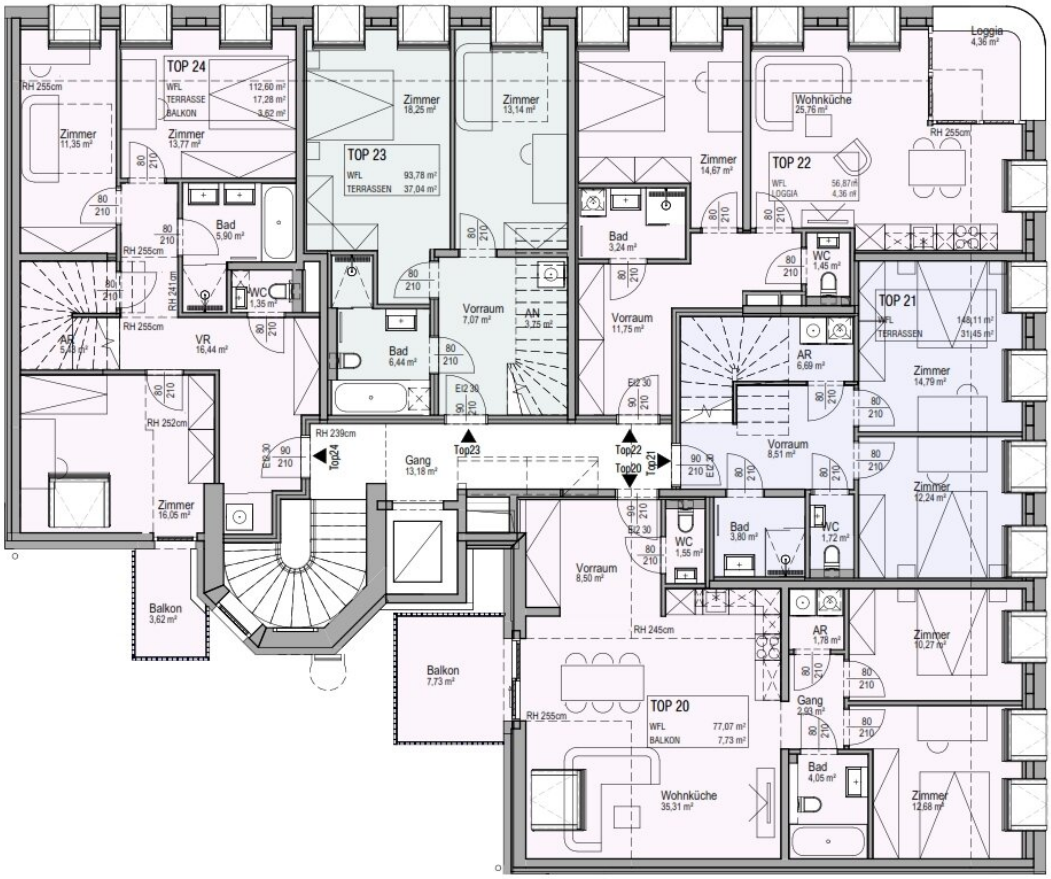
AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

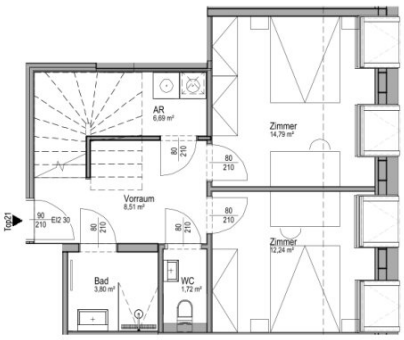
GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.06

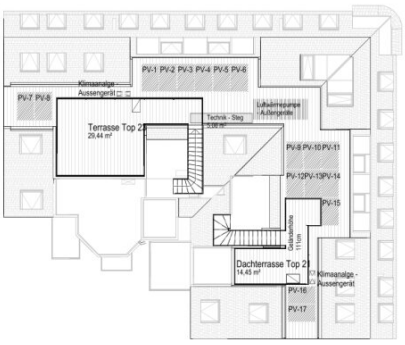
16.10.2024



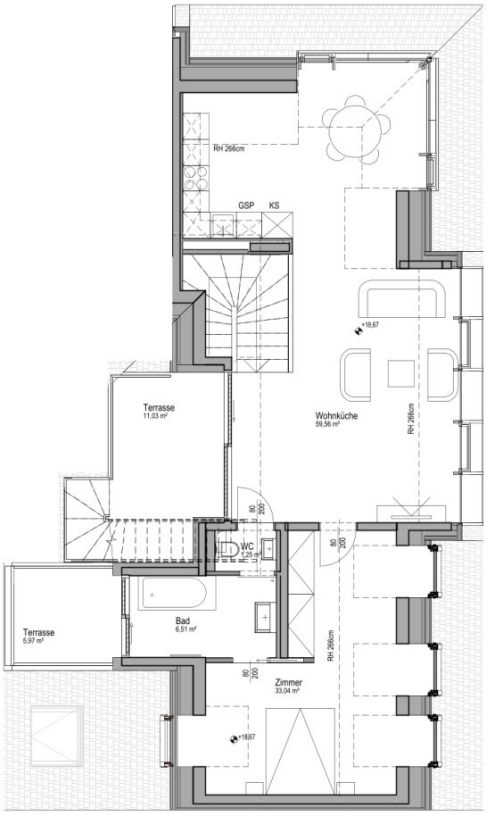

1.DACHGESCHOSS




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

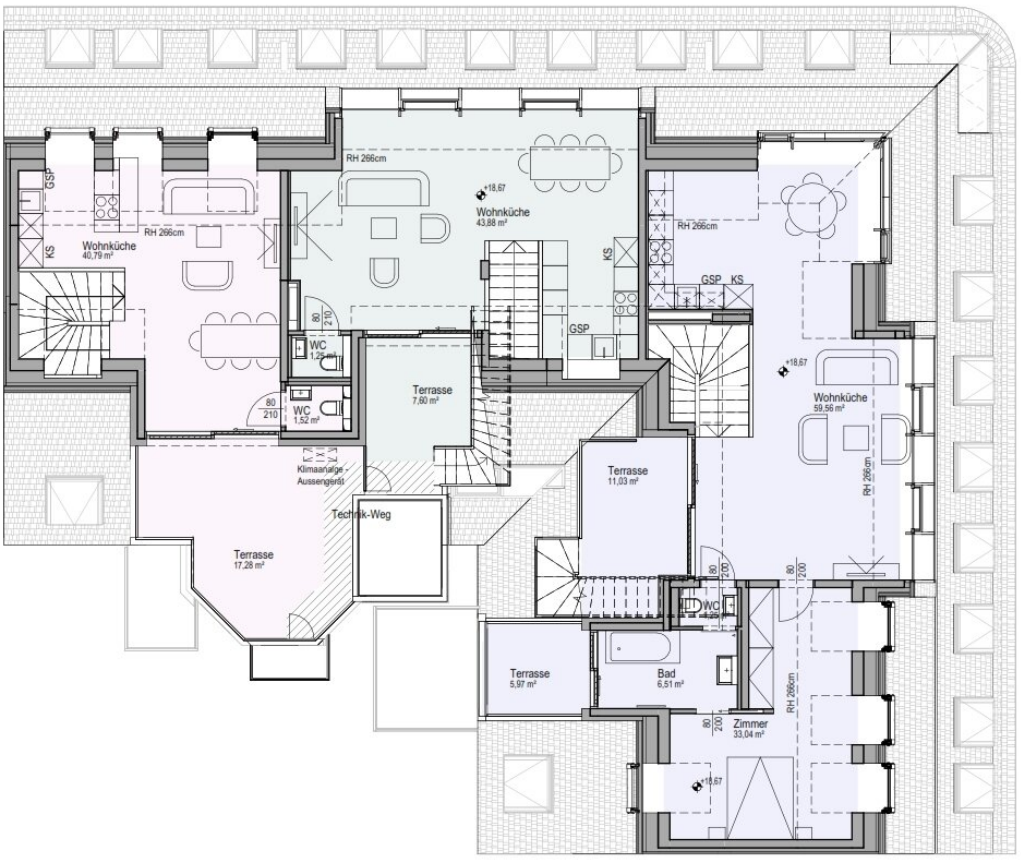
AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.07

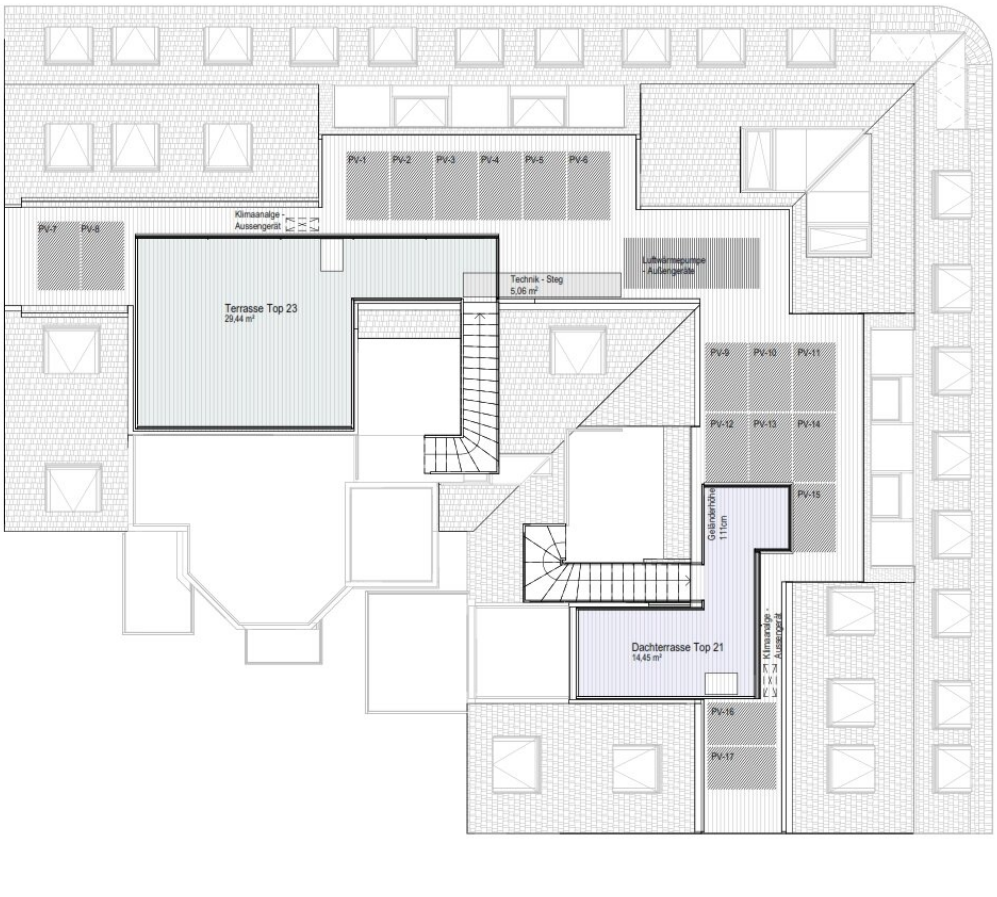
16.10.2024



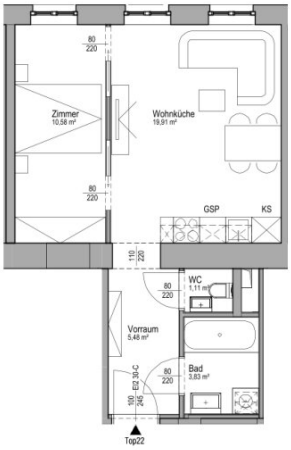

2.DACHGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
DACHDRAUFSICHT VERKAUFSPLAN 1:100

9.08
16.10.2024




DACHDRAUFSICHT

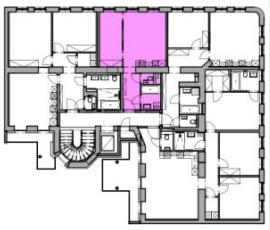



GRUNDRISS
TOP 14
2.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 40,91 m²

0m 1m 2m 3m 4m

Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
2.OG

PLANSTAND 16.10.2024

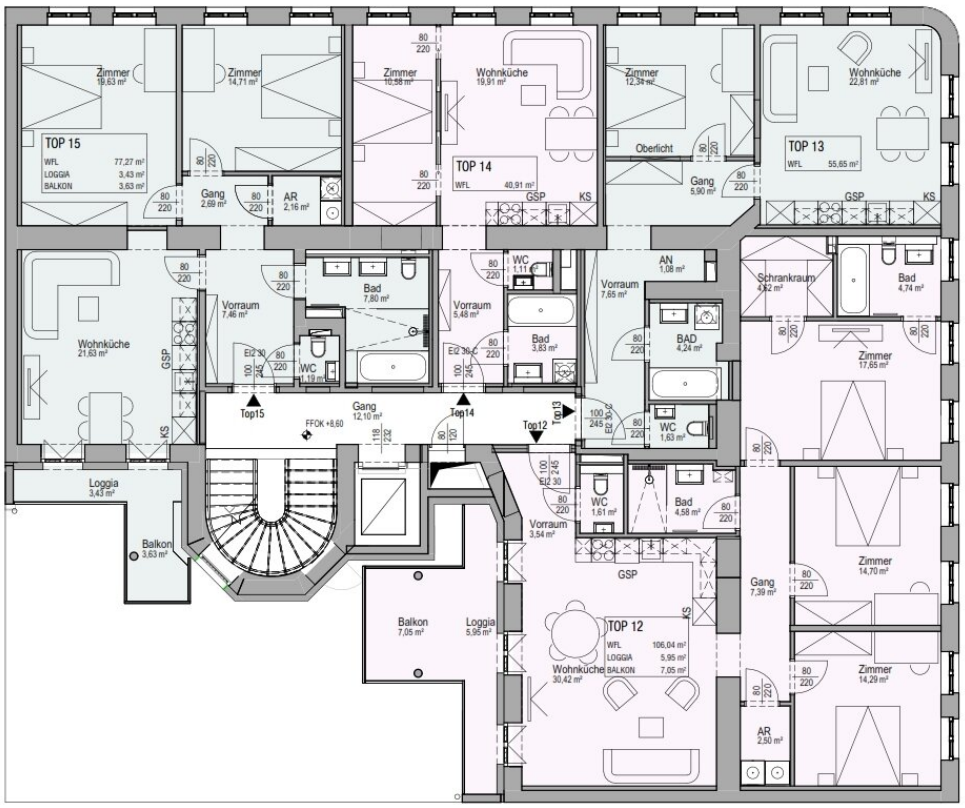
AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.04

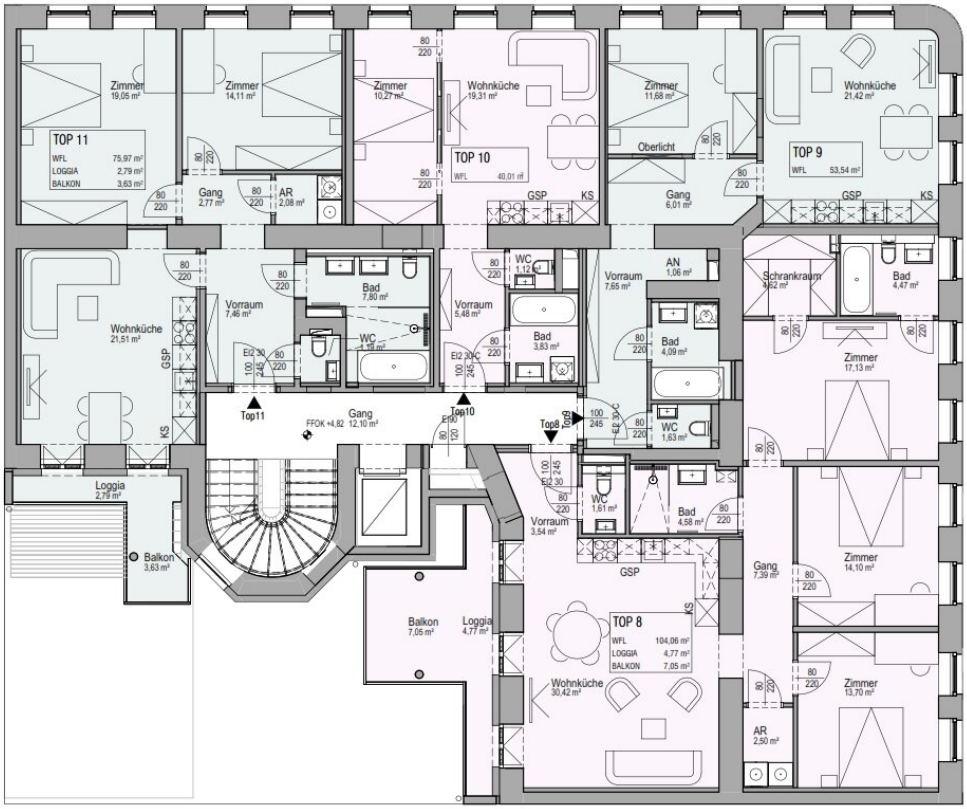
16.10.2024




2.OBERGESCHOSS

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

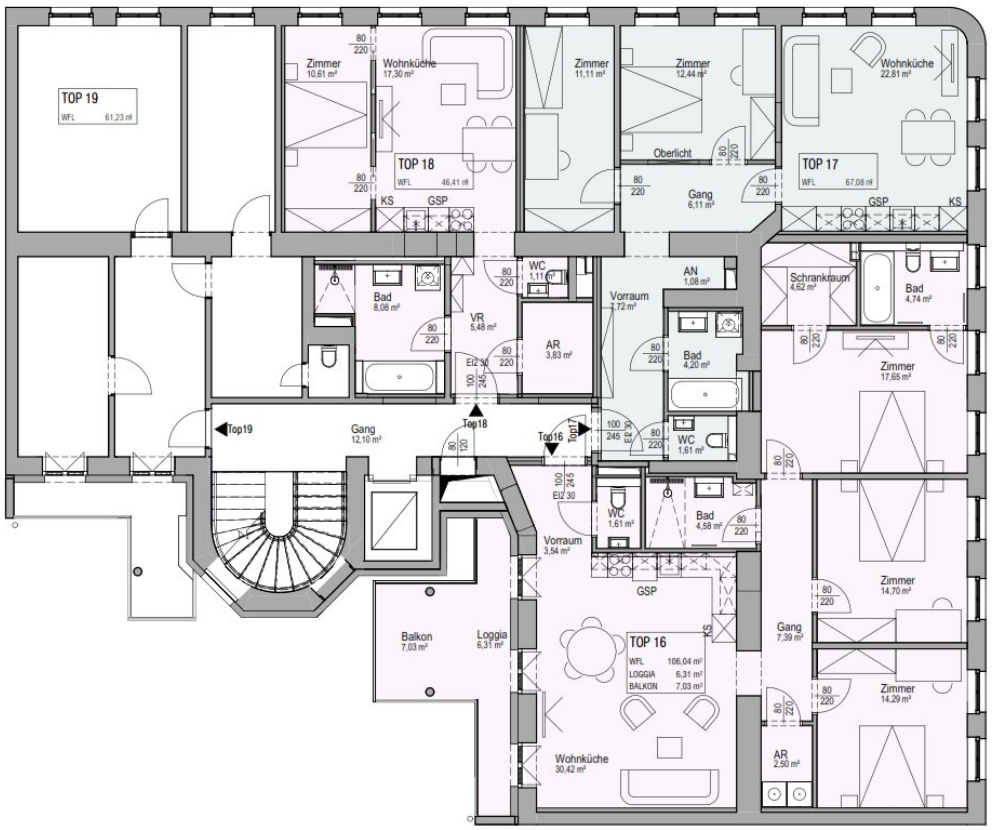
9.03
16.10.2024




1.OBERGESCHOSS

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

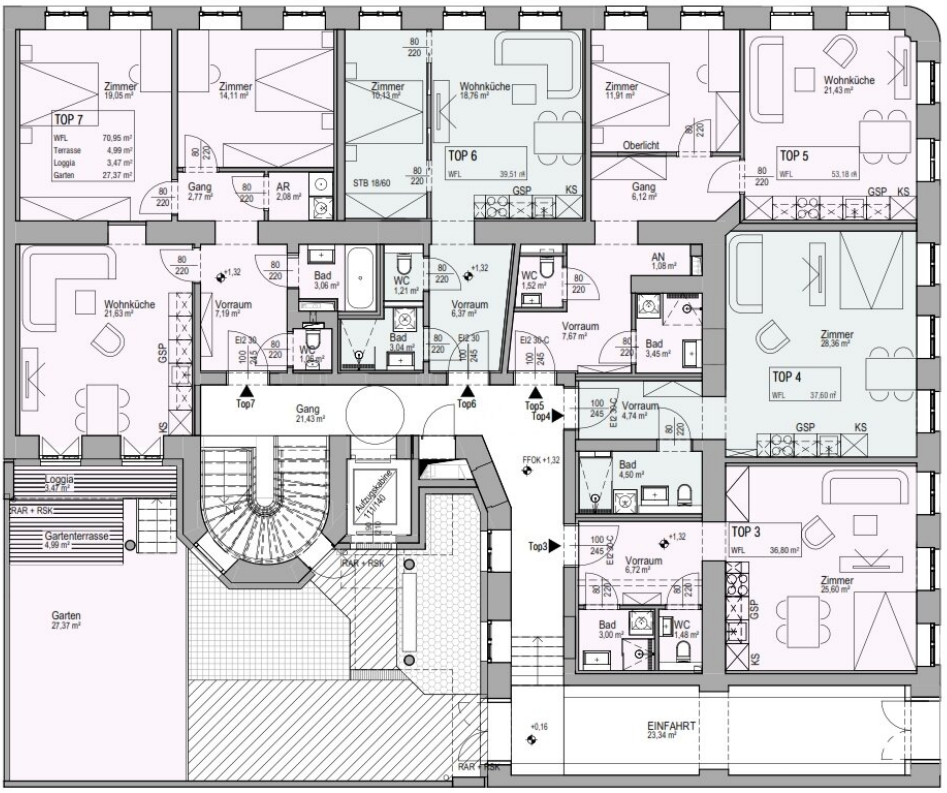
9.05
16.10.2024




3.OBERGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
GRUNDRISS ERDGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

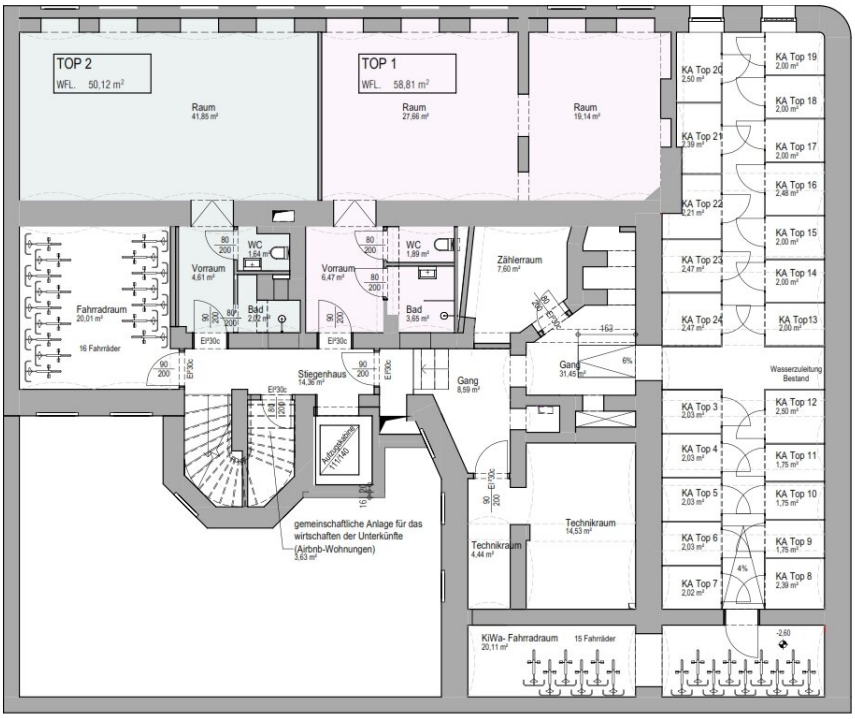
9.02
16.10.2024



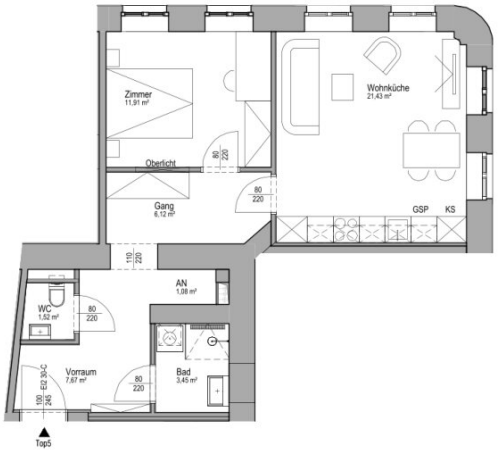

ERDGESCHOSS

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.01
03.04.2025




KELLERGESCHOSS

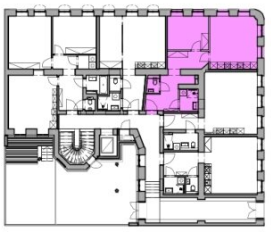



# GRUNDRISS
# TOP 5
# ERDGESCHOSS

Wohnfläche 53,18 m²

0m 1m 2m 3m 4m

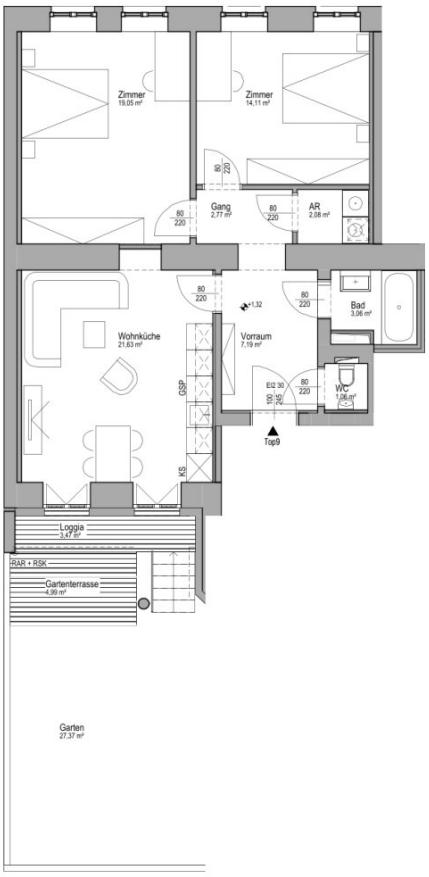
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
ERDGESCHOSS

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

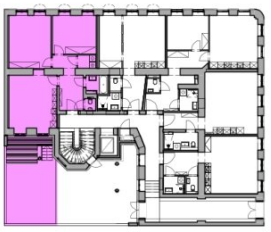



# GRUNDRISS
# TOP 7
# ERDGESCHOSS

Wohnfläche 70,95 m²
Loggia 3,47m²
Terrasse 4,99m²
Garten 27,37m²

0m 1m 2m 3m 4m

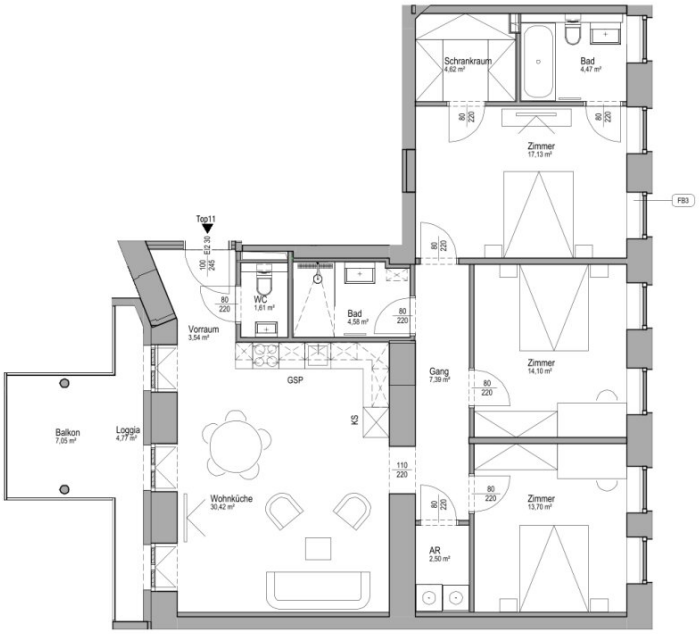
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
ERDGESCHOSS

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

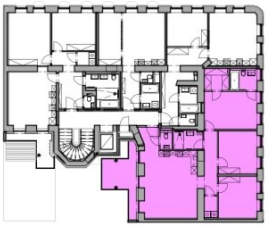



# GRUNDRISS
# TOP 8
# 1.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 104,06 m²
Loggia 4,77m²
Balkon 7,05m²

0m 1m 2m 3m 4m

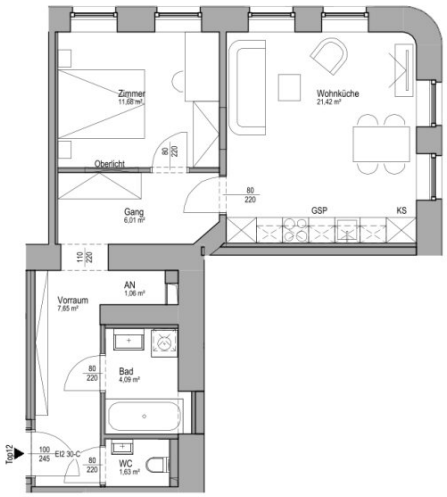
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

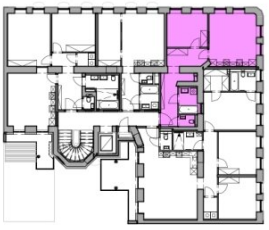



GRUNDRISS
TOP 9
1.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 53,54 m²

0m 1m 2m 3m 4m

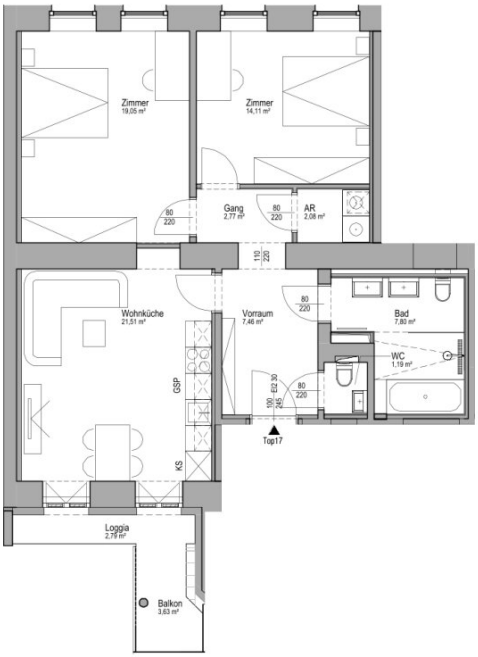
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien




# GRUNDRISS
# TOP 11
# 1.OBERGESCHOSS

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

0m 1m 2m 3m 4m

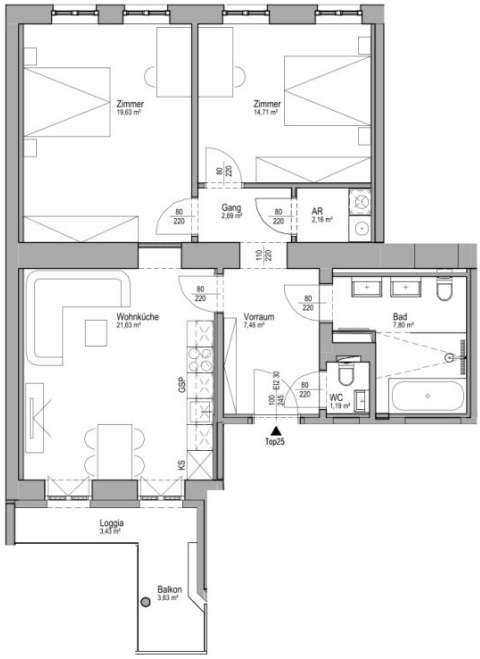
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
1.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

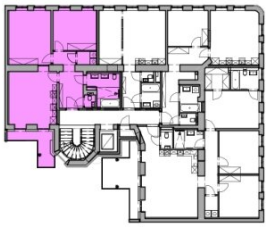



# GRUNDRISS
# TOP 15
# 2.OBERGESCHOSS

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

0m 1m 2m 3m 4m

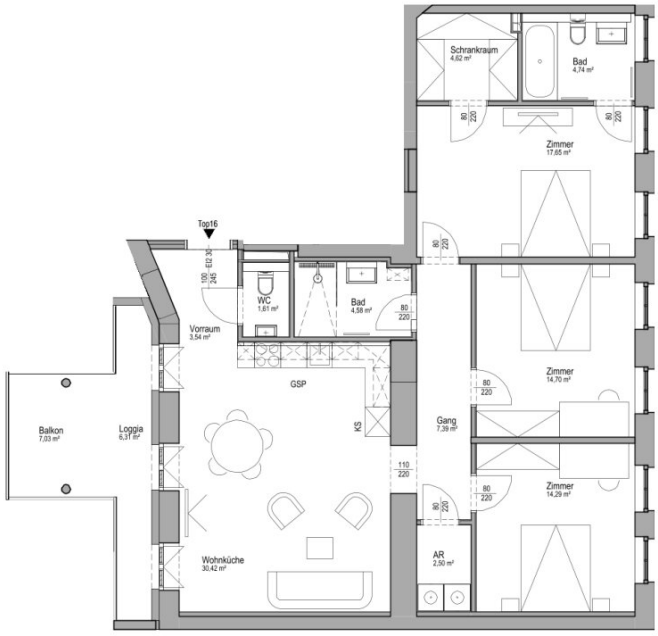
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
2.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

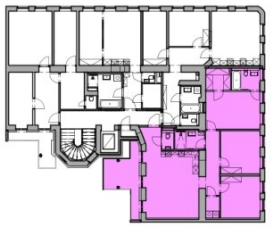



# GRUNDRISS
# TOP 16
# 3.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 106,04 m²
Loggia 6,31 m²
Balkon 7,03 m²

0m 1m 2m 3m 4m

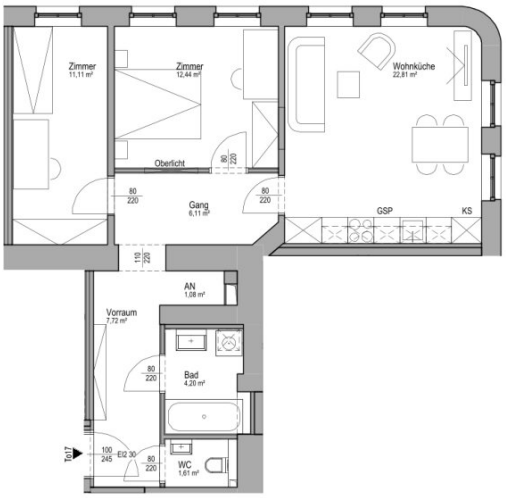
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
3.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien




GRUNDRISS
TOP 17
3.OBERGESCHOSS
Wohnfläche 67,08 m²

0m 1m 2m 3m 4m

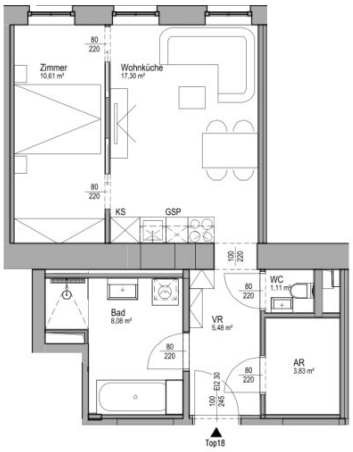
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
3.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien




GRUNDRISS
TOP 18
3.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 46,41 m²

0m 1m 2m 3m 4m

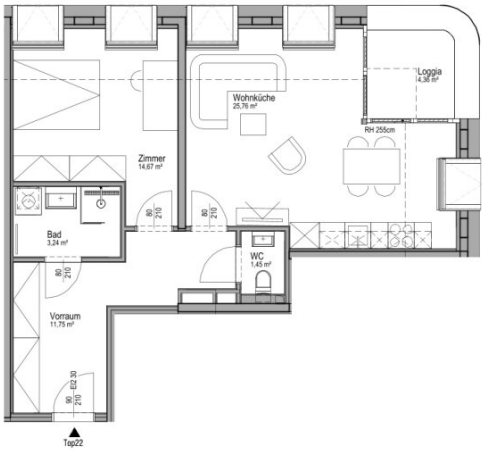
Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN
3.OG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien




# GRUNDRISS
# TOP 22
# DACHGESCHOSS

Wohnfläche 56,87 m²
Terrassen 4,36 m²

0m 1m 2m 3m 4m

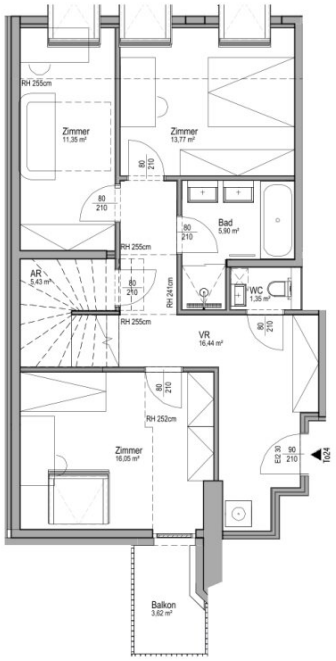
Änderungen vorbehalten



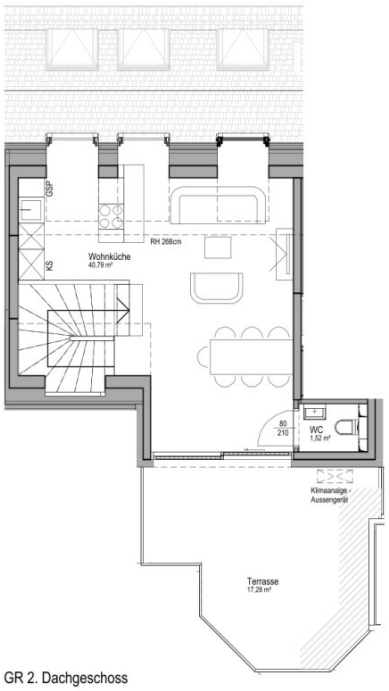
LAGEPLAN
1.DG

PLANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien




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

## Objektbeschreibung

# 3- Zimmer Dachgeschosswohnung in massiver Bauweise mit schöner Terrasse/ Balkon in generalsaniertem Altbau

### 3 Zimmer, 1 Bad, 2 Toiletten, 1 Terrasse, Kellerabteil.

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

### SOFORT BEZIEHBAR ! 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, ! Anfragen direkt an office@posch-immobilien.at oder 0699/15115000 Herr Ing.Robert Posch. Gerne auch per whatsapp!

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.

Einige dieser sehr schönen Wohnungen verfügen auch eine Widmung für Kurzzeitvermietungen (z.b AirBNB, Booking, etc..)

Hier verschmelzen historischer Charme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohngefühl in höchster Qualität. Fußbodenheizung und zugfreie Deckenkühlung sind hier gelebter und komfortabler Standard! Nur 33 Cent pro m² und Monat !

**Fast alle Einheiten verfügen über attraktive Freiflächen wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Garten. Alle Wohnungen verfügen zusätzlich über ein Kellerabteil. Die Fertigstellung ist bereits erfolgt und die Wohnungen**

**sind sofort beziehbar.**

Hier finden Sie alle freien Wohnungen !

- **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.

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.

- 10 klassische Altbauwohnungen

- 7 Wohnungen mit Widmung für Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb, booking, etc.)

- 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.