

# EXPOSÉ

ERSTBEZUG, JETZT einziehen! Dachgeschoss NEU mit modernster Ausstattung c.  
113 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer plus Nebenräume, Wärmepumpe, FBH, Deckenkühlung



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Land: Österreich  
Adresse: 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus  
Baujahr: 1900  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 112,60 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 4  
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis**  
**€ 984.000,-**

### Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000  
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Land	Österreich
Adresse	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus - U3 Station Hütteldorf u. Johnstraße
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	112,60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	984.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	2034-05-21
Energieausweis Baujahr	1900
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20,90 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West Südwest
Badezimmer	1
WC	2
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
klimatisiert	ja
Fahrradraum	ja
Rollladen	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Gäste-WC	ja
rollstuhlgerecht	ja
barrierefrei	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Keller (ca.)	2,47 m <sup>2</sup>
Alt- / Neubau	Neubau

Zustand	Erstbezug
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	35.424,00 EUR inkl. 20% USt.

> Dachgeschosswohnung

> Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

> 4 Zimmer

> 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6550



## 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 M<sup>2</sup>, 1 BALKON 3,62M<sup>2</sup>, 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](https://my.matterport.com/show/?m=DYVQTJWYUDE)  
[<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  
(Kernsaniierung) 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 m<sup>2</sup>/ 3 Zimmer/  
Loggia 2,79m<sup>2</sup>/ Balkon 3,63 m<sup>2</sup>/ KP: EUR 564.000,--  
Endverbraucherpreis, EUR 526.000,-- Anlegerpreis

\* TOP 12/ VERKAUFT

\* TOP 13/ VERKAUFT

\* TOP 14/ VERKAUFT

\* TOP 15/ 2.OG / Altbau kernsaniert: Wohnfläche: 77,27 m<sup>2</sup>/ 3 Zimmer/  
Loggia 3,43m<sup>2</sup>/ Balkon 3,63 m<sup>2</sup>/ KP: EUR 594.000,--  
Endverbraucherpreis, EUR 555.000,-- Anlegerpreis

\* TOP 16/ VERKAUFT

\* TOP 17/ VERKAUFT

\* TOP 18/ 3.OG / Altbau kernsaniert: Wohnfläche: 46,41 m<sup>2</sup>/ 2 Zimmer  
plus großer Abstellraum/ KP: EUR 343.000,-- Endverbraucherpreis, EUR  
321.000,-- Anlegerpreis

\* TOP 20/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 77,07 m<sup>2</sup>/ 3 Zimmer/ Balkon 7,73  
m<sup>2</sup>/ KP: EUR 647.000,-- Endverbraucherpreis, EUR 609.000,--  
Anlegerpreis

\* TOP 21/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 148,11 m<sup>2</sup>/ 4 Zimmer/ Terrasse 17  
m<sup>2</sup>/ Dachterrasse 14,45 m<sup>2</sup>, 360 Grad Blick, nach Schönbrunn über ganz  
Wien KP: EUR 1.282.000,-- Endverbraucherpreis, EUR 1.205.000,--  
Anlegerpreis

\* TOP 22/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 56,86 m<sup>2</sup>/ 2 Zimmer/ Loggia 4,36  
m<sup>2</sup>/ KP: EUR 490.000,-- Endverbraucherpreis, EUR 461.000,--  
Anlegerpreis

\* TOP 23/ VERKAUFT

\* TOP 24/ DG/ Neubau/ Wohnfläche: 112,60 m<sup>2</sup>/ 4 Zimmer/ Balkon 3,62  
m<sup>2</sup>/ Terrasse 17,28 m<sup>2</sup>/ KP: EUR 984.000,-- Endverbraucherpreis, EUR  
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 (Kernsaniierung) im  
Inneren alles vollständig neu ausgeführt - von sämtlichen  
Bodenaufbauten über alle Installationen bis hin zu den Innenwänden.

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



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 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE.

Das Gebäude bietet 22 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen zwischen ca. 37 und 150 m<sup>2</sup>:

Das Wohnhaus umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Alle Ebenen sind bequem und barrierefrei über einen behindertengerechten 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 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- \* Teilweise Balkon, Terrasse oder Garten
- \* Topausstattung
- \* Behindertengerechter Personenaufzug
- \* 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
- \* Schlüsselfertige 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 zukunftsichere 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 % Grundbuchseintragungsg Gebühr
- \* 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 Wunschimobilie 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!

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



Betreut von:

Ing. Robert Posch

Konz. Immobilienmakler- Treuhänder

Mobil: +43 699 15115000

office@posch-immobilien.at

www.posch-immobilien.at [<http://www.posch-immobilien.at>]

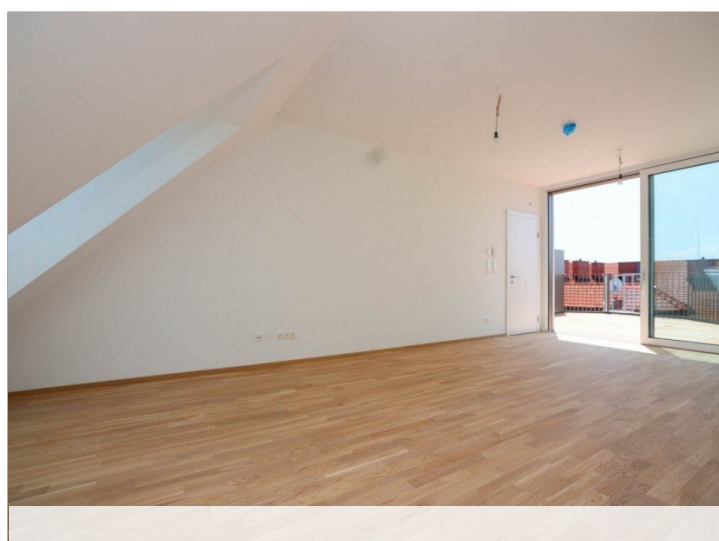
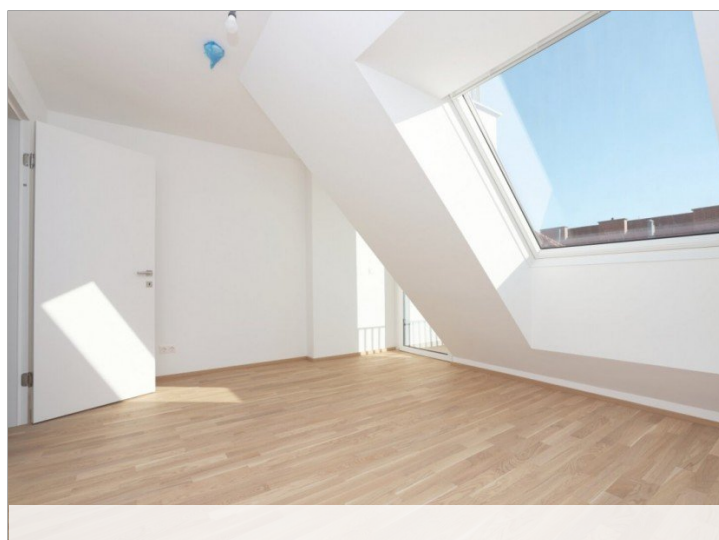
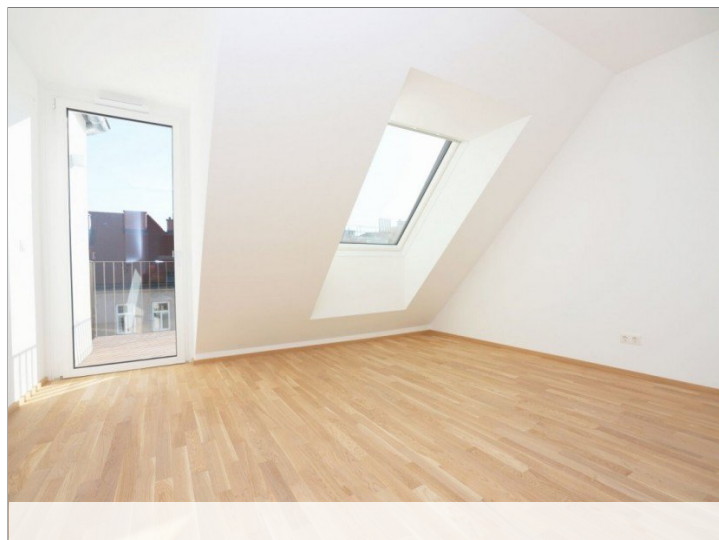
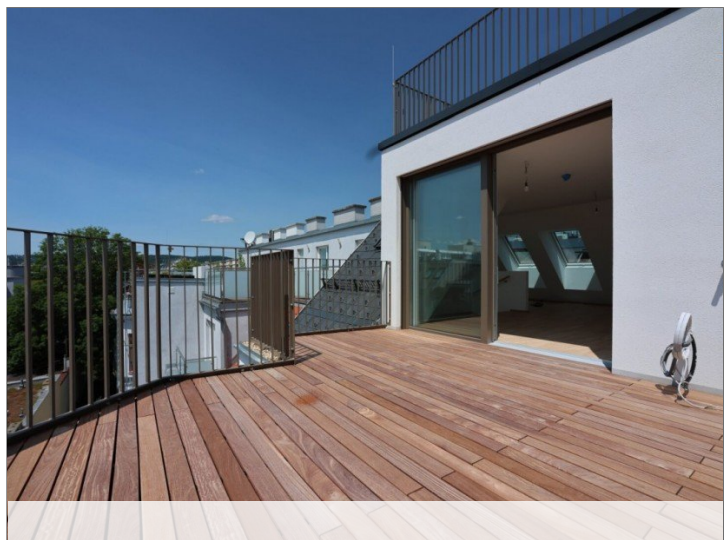
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Lagebeschreibung:

Akkonplatz / Tautenhayngasse / Breitenseer Straße/ U3  
Hütteldorferstraße / U3 Johnstraße

## Objektbilder:



Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien

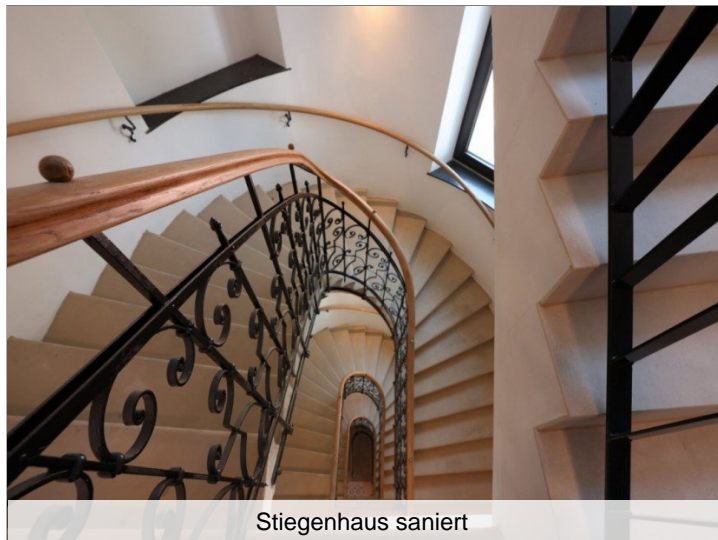
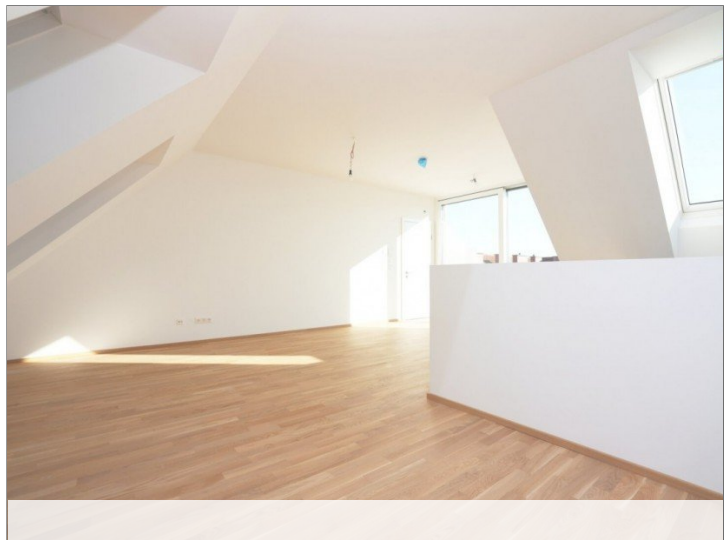
Tel.: 0043-699-15115000

robert@posch-immobilien.at ° [www.posch-immobilien.at](http://www.posch-immobilien.at)

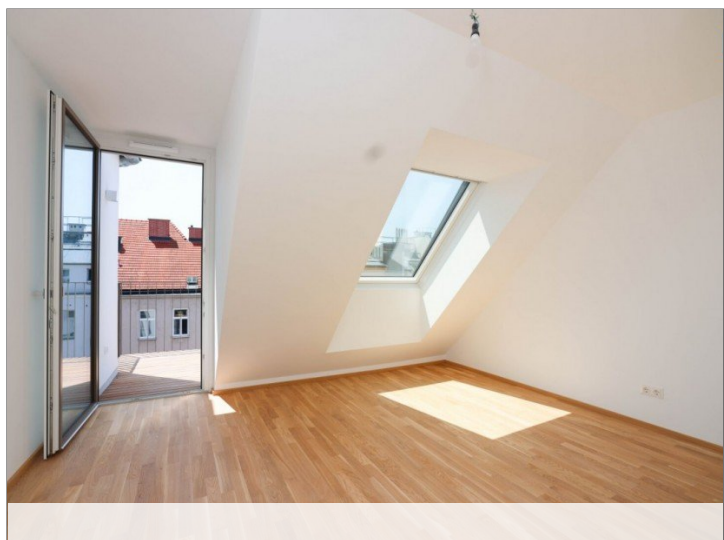
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

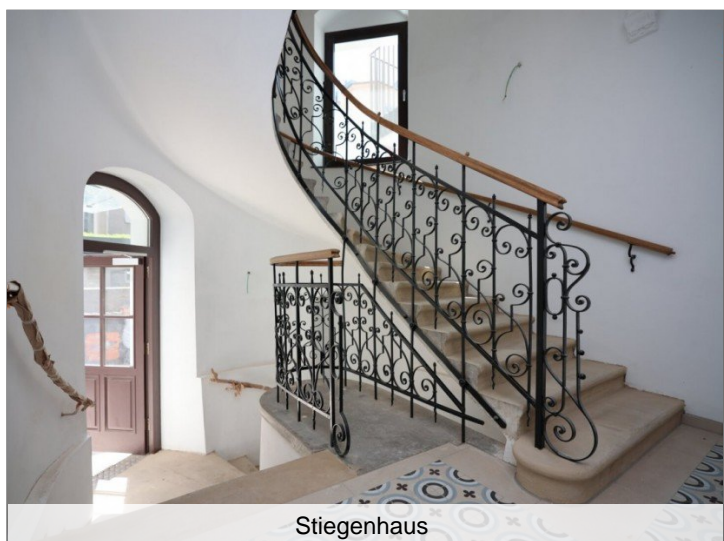
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



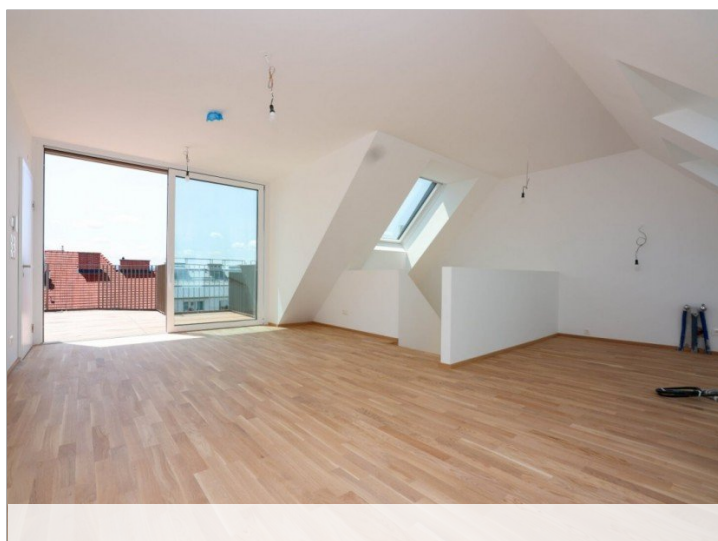
Stiegenhaus saniert



Eingangsbereich



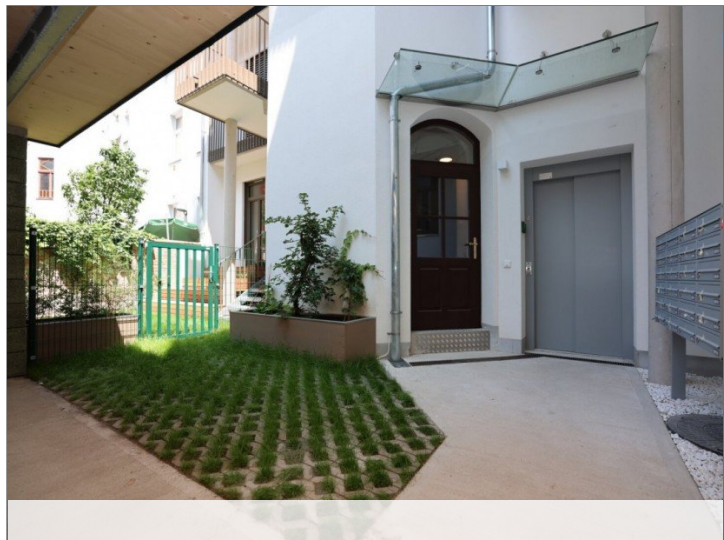
Stiegenhaus



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



Gartenwohnung Top 7

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



# Eckdaten

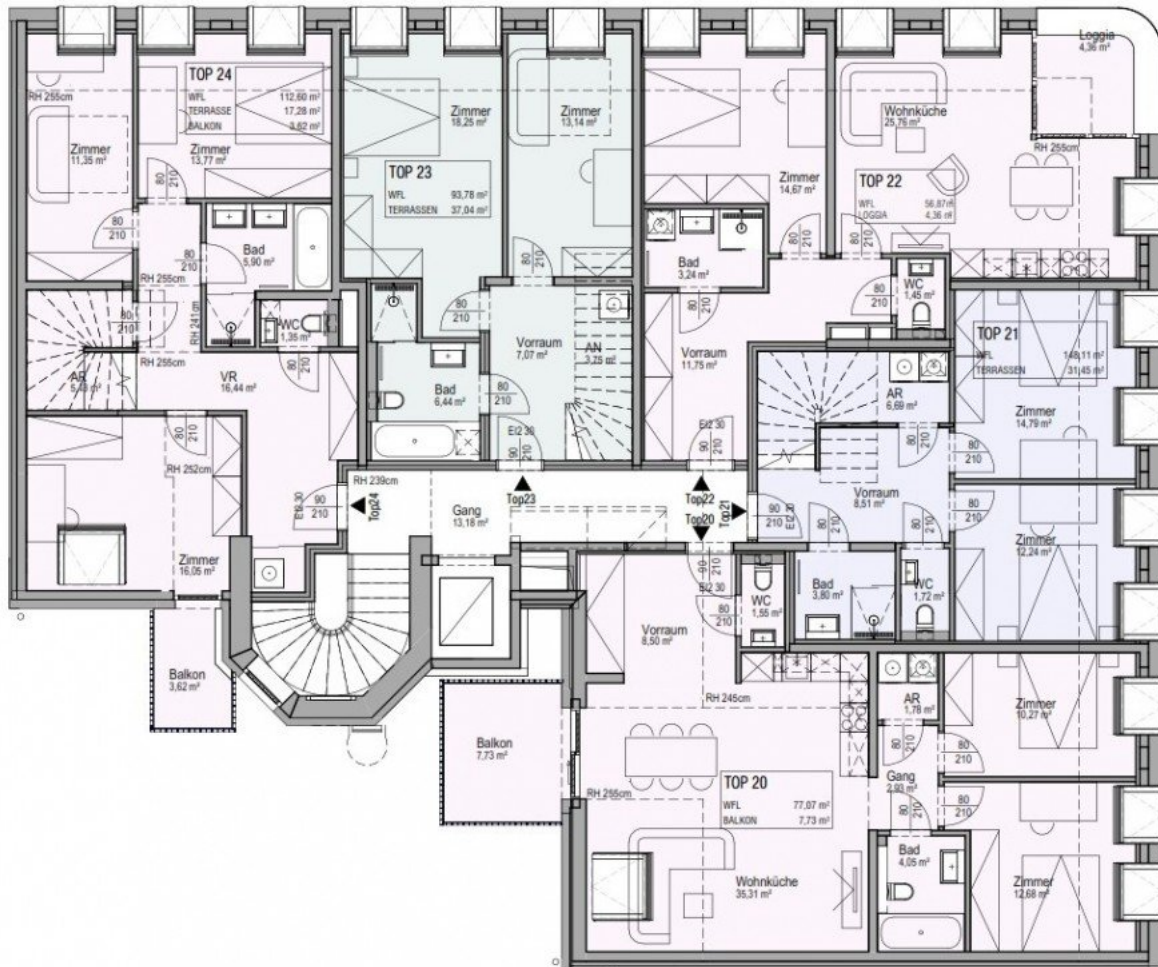
- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



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

9.06  
16.10.2024



1. DACHGESCHOSS

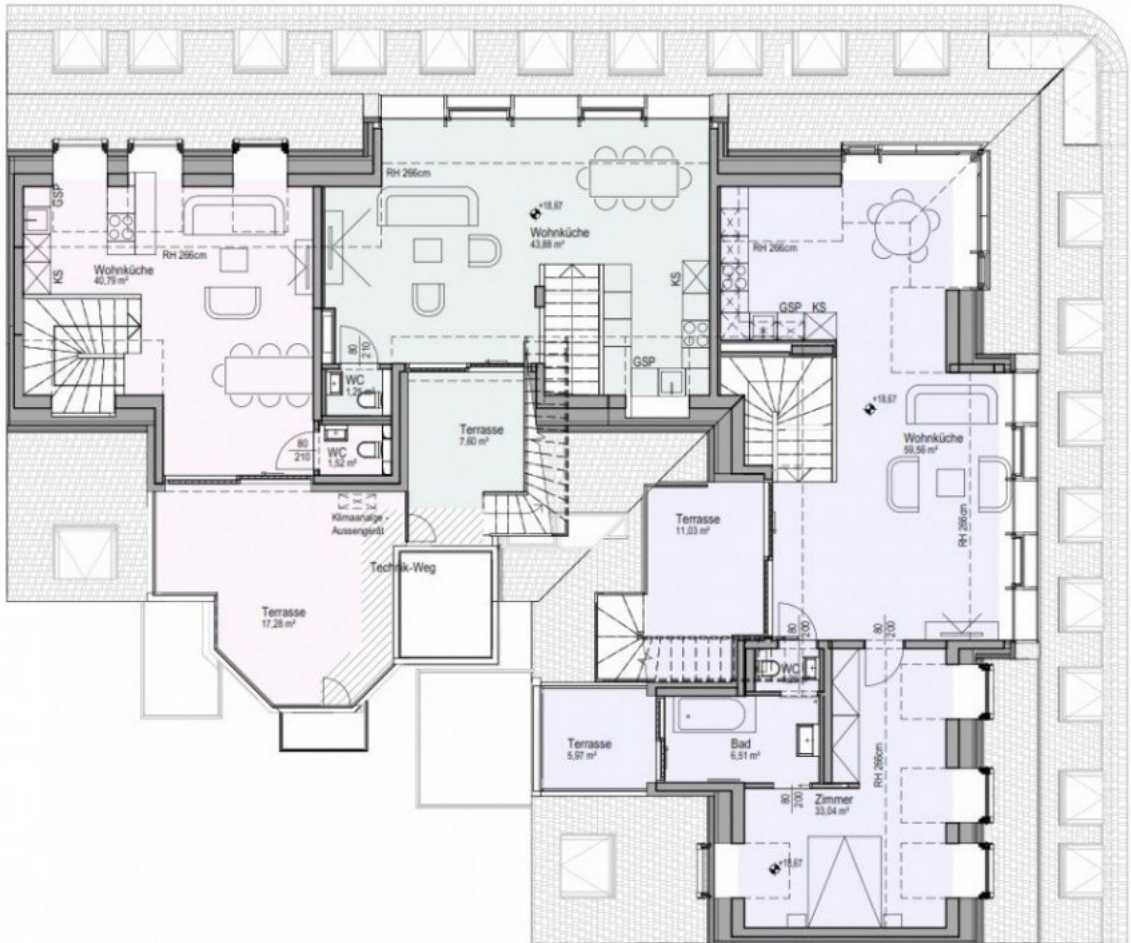
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



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

9.07  
16.10.2024



2.DACHGESCHOSS

# Eckdaten

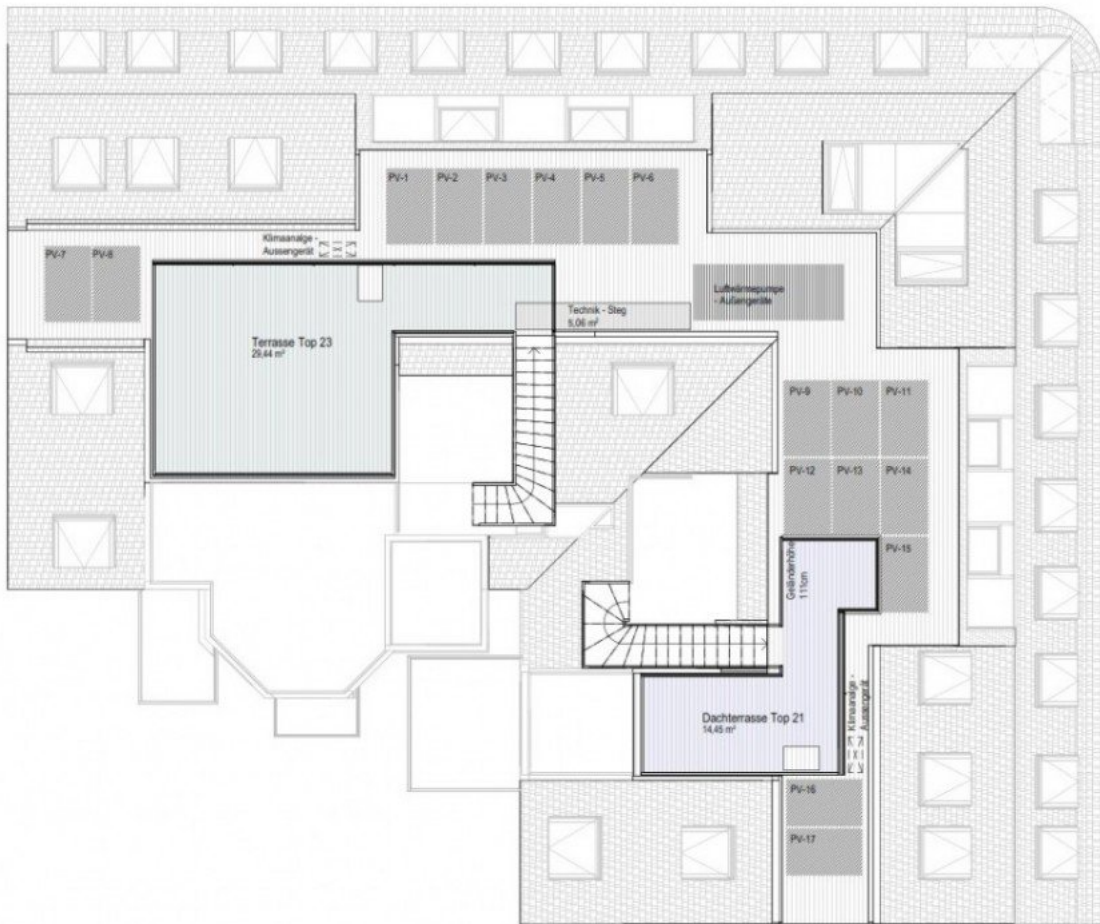
- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



AKKONPLATZ 2, 1150 Wien  
DACHDRAUFSICHT VERKAUFSPLAN 1:100

9.08  
16.10.2024



DACHDRAUFSICHT



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



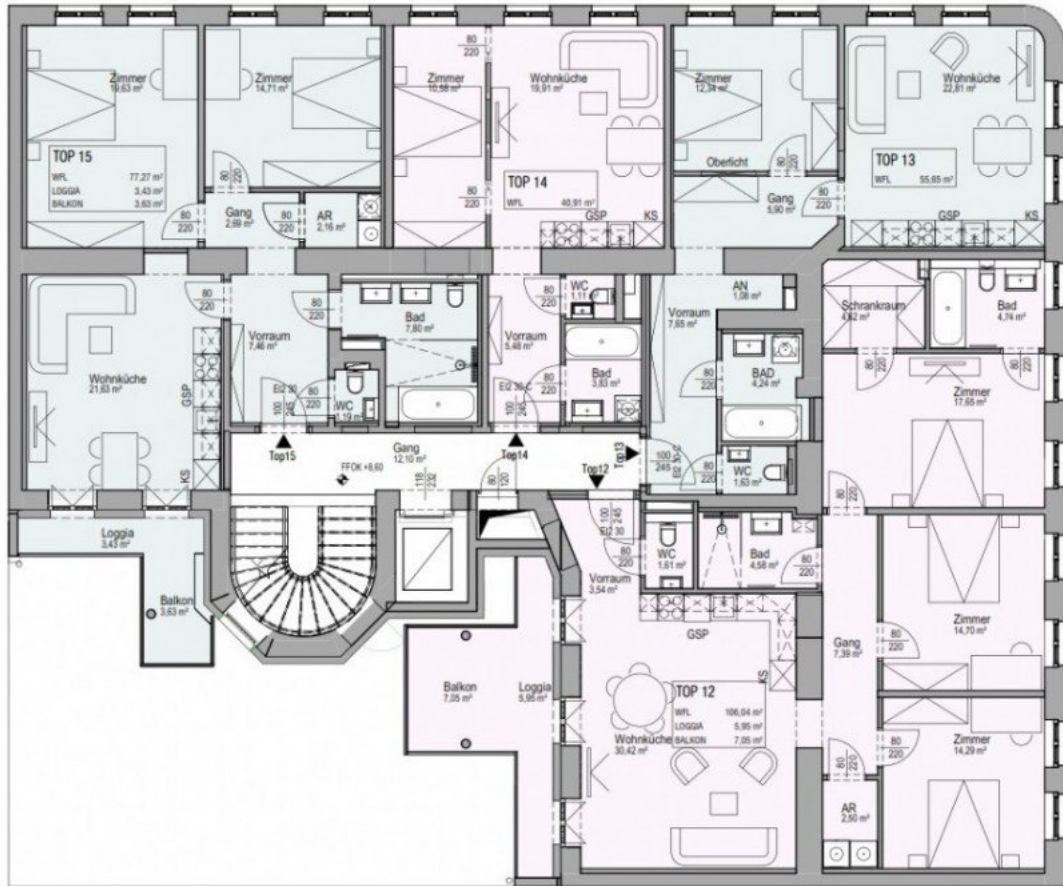
AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS VERKAUFSPLAN

1:100

9.04

16.10.2024



2. OBERGESCHOSS

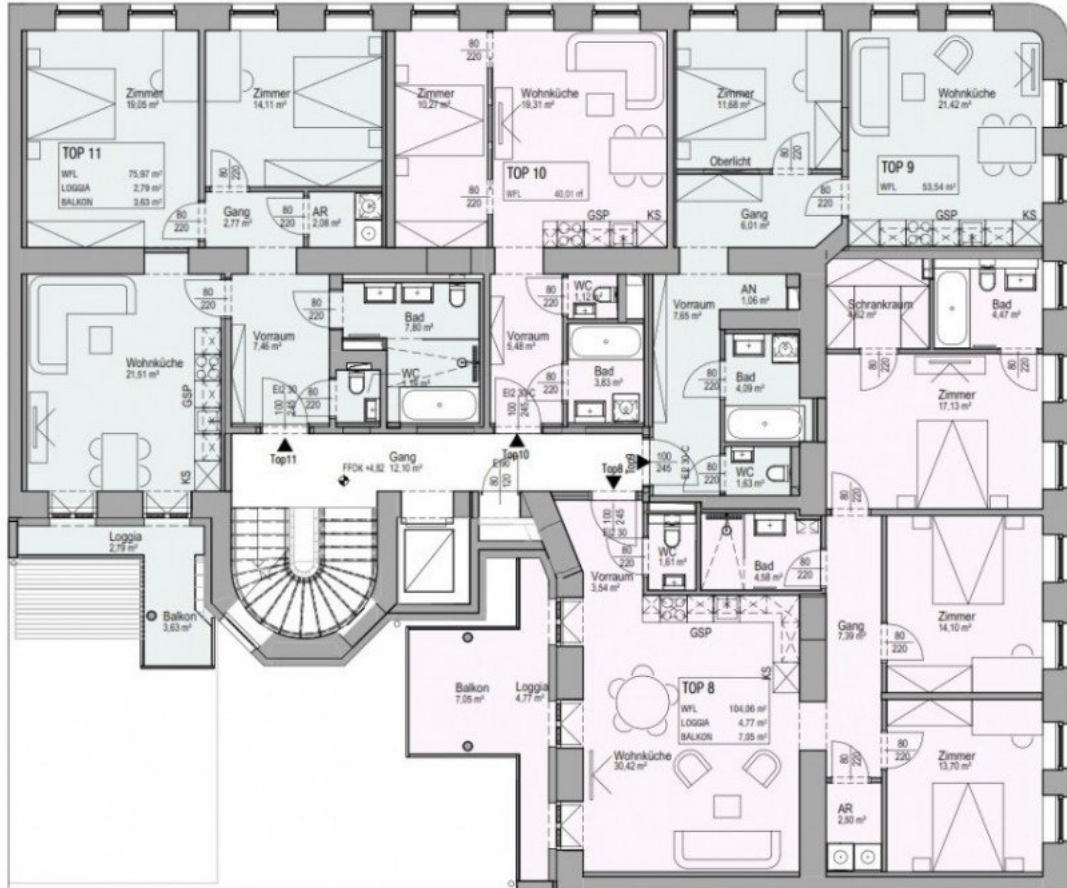
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



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

9.03  
16.10.2024



1.OBERGESCHOSS

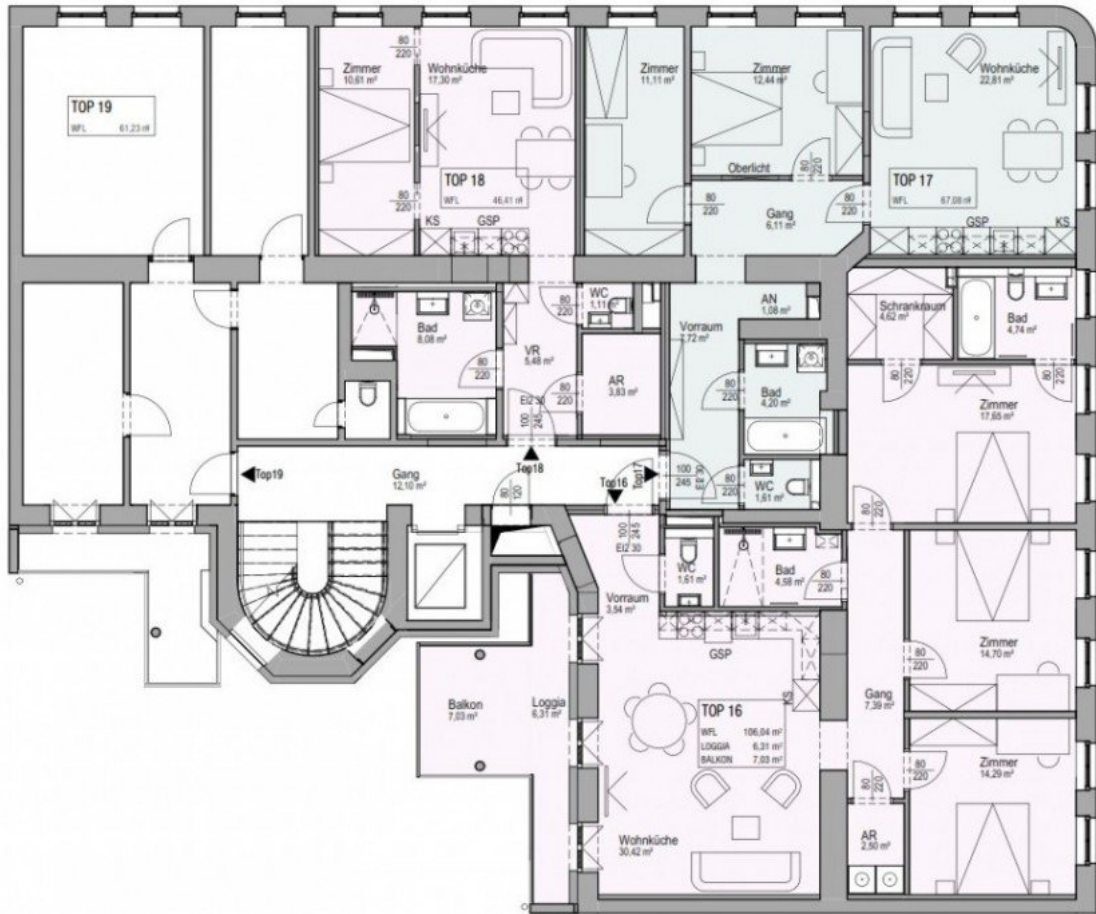
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



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

9.05  
16.10.2024



3.OBERGESCHOSS

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



AKKONPLATZ 2, 1150 Wien  
GRUNDRISS ERDGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.02  
16.10.2024



ERDGESCHOSS

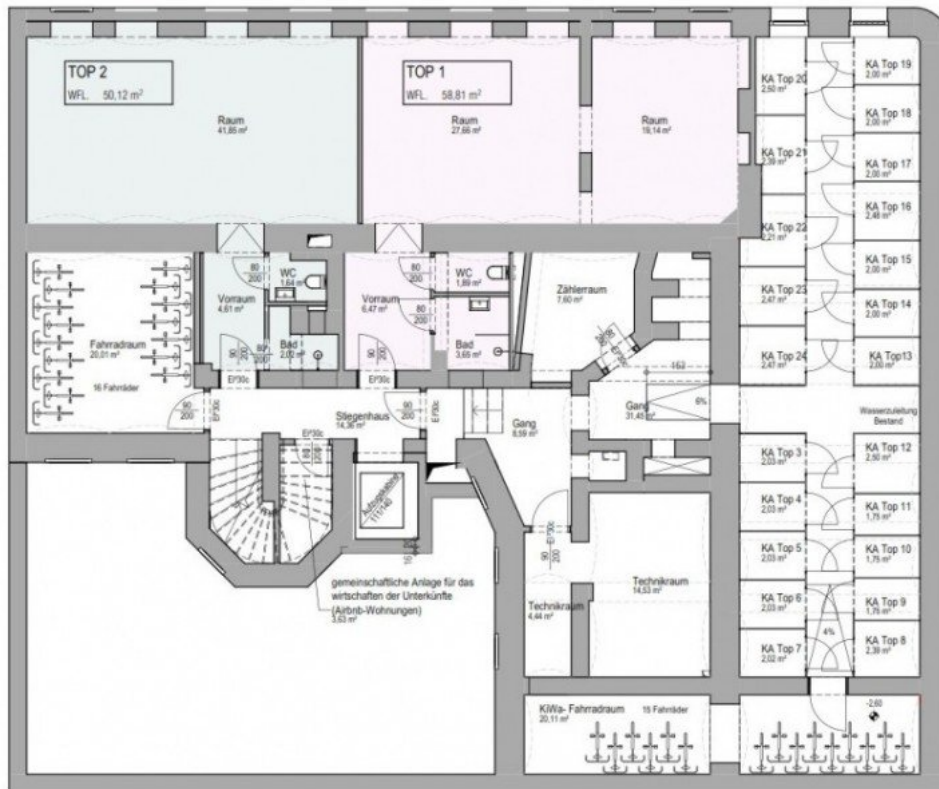
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



AKKONPLATZ 2, 1150 Wien  
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS VERKAUFSPLAN 1:100

9.01  
03.04.2025



KELLERGESCHOSS



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



TOP 11, 1.OG



## GRUNDRISS TOP 11 1.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 75,97 m<sup>2</sup>  
Loggia 2,79 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,63 m<sup>2</sup>

0m 1m 2m 3m 4m

Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN  
1.OG



PI ANSTAND 16.10.2024

AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



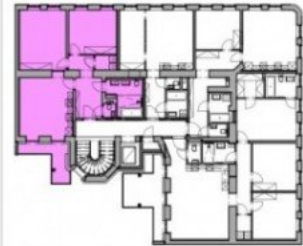
TOP 15, 2.OG

## GRUNDRISS TOP 15 2.OBERGESCHOSS

Wohnfläche 77,27 m<sup>2</sup>  
Loggia 3,43 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,63 m<sup>2</sup>

0m 1m 2m 3m 4m

Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN  
2.OG

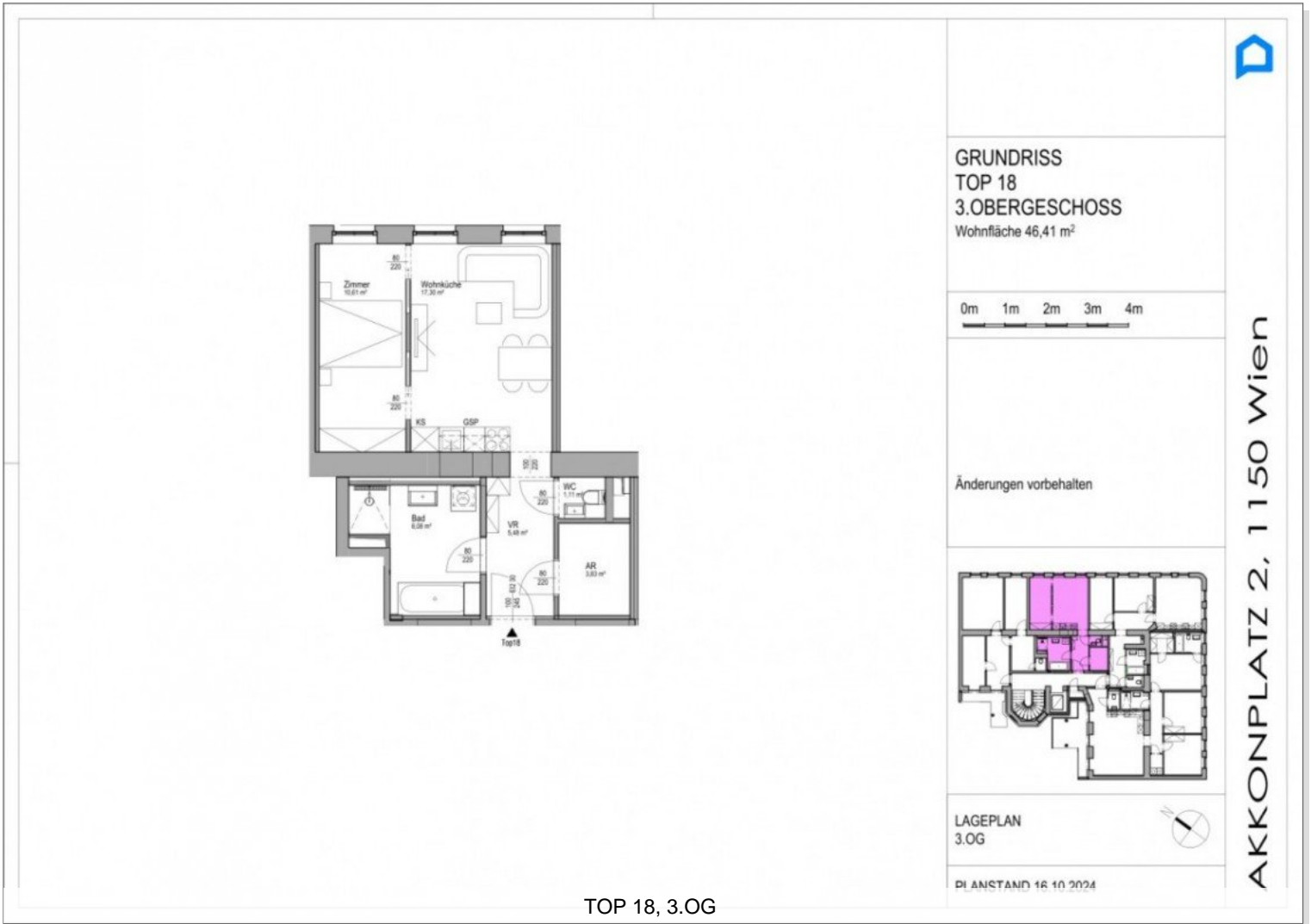
PI ANSTAND 16.10.2024



AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > Objektnummer: 6550
- > 4 Zimmer



# Eckdaten

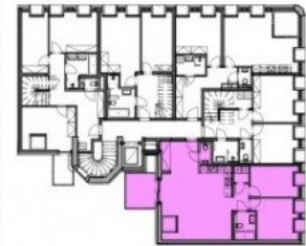
- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



GRUNDRISS  
TOP 20  
DACHGESCHOSS  
Wohnfläche 77,07 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,73 m<sup>2</sup>

0m 1m 2m 3m 4m

Änderungen vorbehalten



LAGEPLAN  
1.DG

PI ANSTAND 16.10.2024



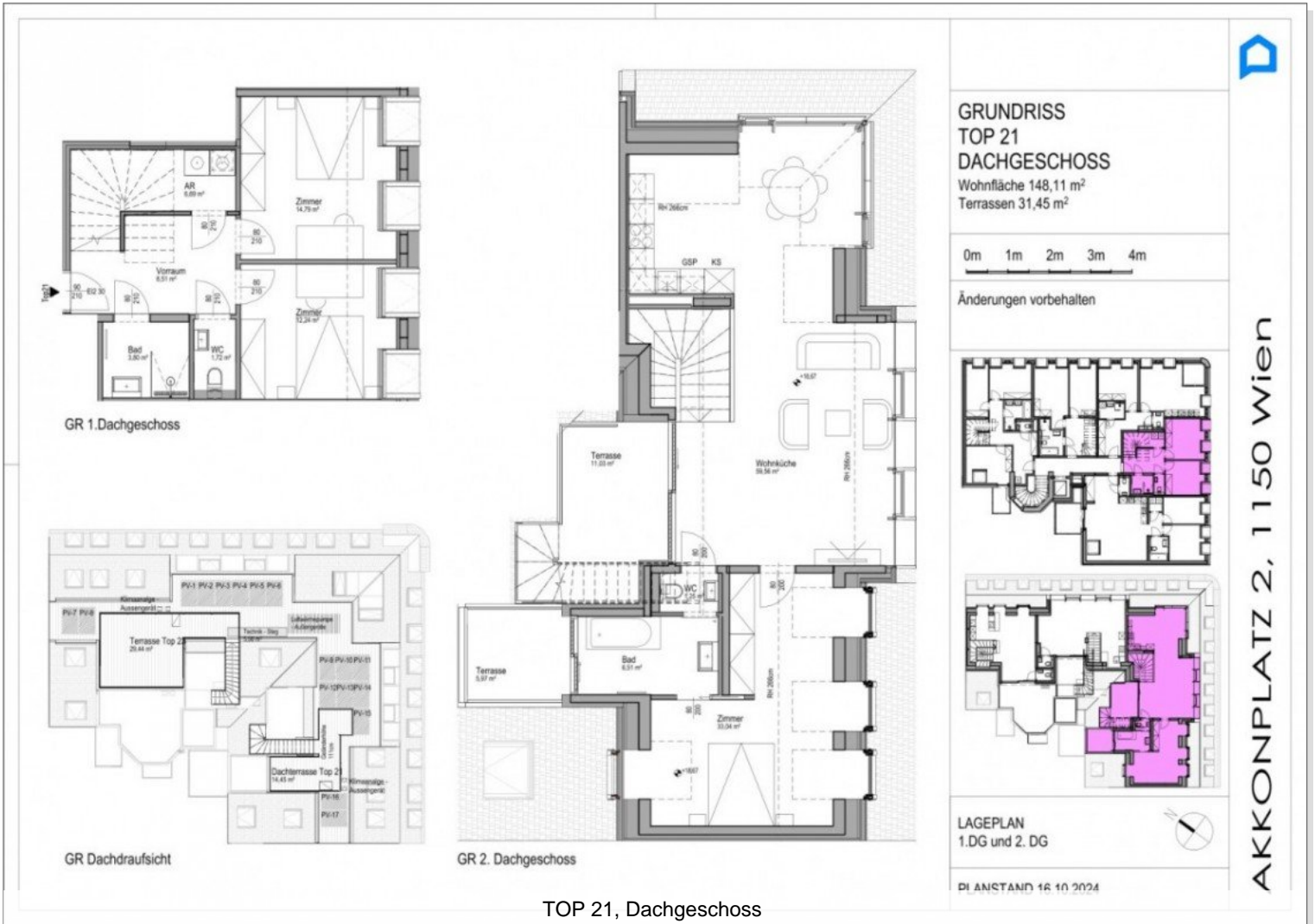
AKKONPLATZ 2, 1150 Wien

TOP 20, Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer

- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
- > 4 Zimmer
- > 112,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6550

