OBJEKT
52862

AKKADIA
IMMOBILIEN

STILVOLLES ZUHAUSE MIT TERRASSE I ERSTBEZUG I TOPLAGE

1040 WIEN, ÖSTERREICH
KAROLINENGASSE 10 / 1 / 26



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	73,22 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Garagen	1
Balkone	1 / 3,68 m²
Terrassen	1 / 8,36 m²
Möblierung	nicht möbliert
Beziehbar	Ende 2025
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. DG
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Südbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Schallschutzfenster
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

KOSTEN

Kaufpreis	1.188.600,00 €
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Heizwärmebedarf	A 17,2 kWh/m²a

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Das exklusive Neubauprojekt umfasst insgesamt 34 Wohneinheiten und teilt sich in einen siebengeschossigen Straßentrakt sowie einen dreigeschossigen Hoftrakt, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind.

Das moderne Architektur- und Wohnkonzept spricht Menschen mit hohen Ansprüchen an, die Abwechslung und individuellen Freiraum schätzen.
Besondere Sorgfalt wurde auf eine hochwertige Ausstattung sowie eine optimale Raumaufteilung gelegt.

Die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für Ende 2025 geplant.
Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Wohnungen zu Anlegerpreisen zu erwerben.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im ersten DG und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 73 m² plus Balkon und Terrasse.

Es stehen Ihnen ein Vorzimmer, eine Wohnküche mit vorgelagerter Terrasse, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette zur Verfügung. Dem Wohnzimmer vorgelagert befindet sich die Terrasse.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden.



DIE LAGE

Wieden liegt innerhalb des Gürtels, welcher wiederum am ehemaligen „Linienwall“ (eine leichte Befestigungsanlage zwischen den Vorstädten und Vororten Wiens) angelegt wurde. Kurz nach der Eingemeindung 1850 wurde der Bezirk 1861 geteilt und verlor einen Teil seiner Fläche an den neu geschaffenen 5. Bezirk. Die Top-5-Sehenswürdigkeiten (aus Sicht des Verfassers): Karlskirche und dazugehöriger Karlsplatz, Naschmarkt, Wien Museum, die Wiedener Elisabethkirche sowie das ORF-Funkhaus. Auch der vierte Bezirk (ähnlich wie der Dritte) wird auf Grund der vielen Botschaften im Volksmund gerne als Diplomaten- oder Botschafstviertel bezeichnet. Empfehlung für Fernweh-Geplagte: Vom nahen gelegenen Hauptbahnhof ist man in wenigen Stunden in Kärnten oder auch Triest ...

Aktuelle Nachrichten zum 4. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1040



WIEDEN

1040
Postleitzahl

4
Bezirk

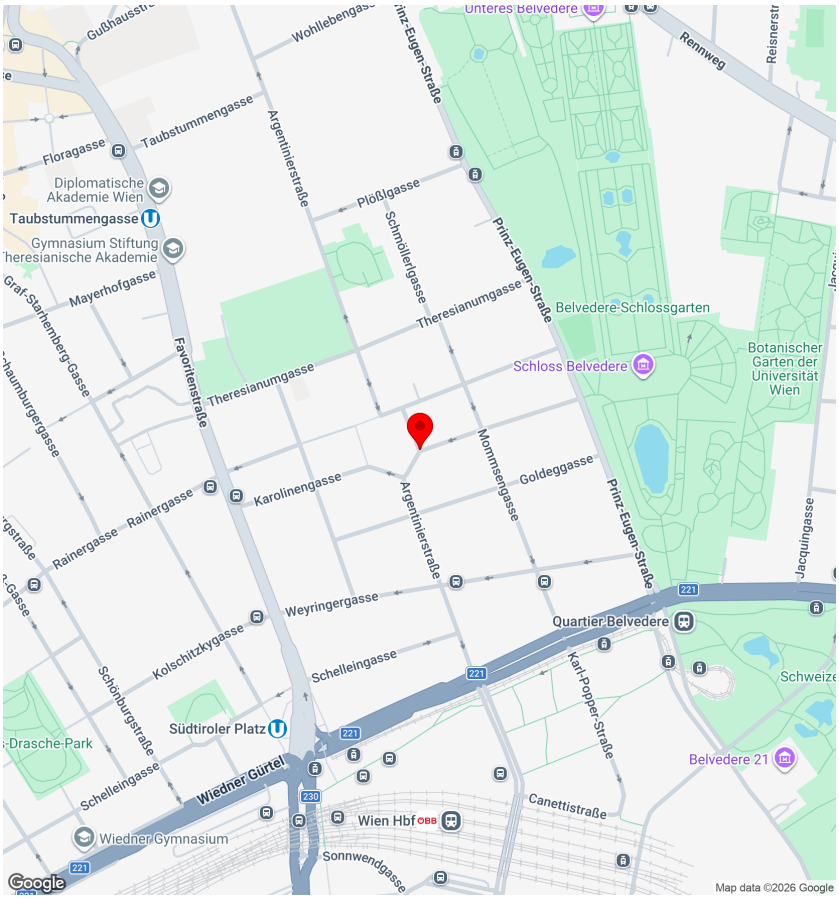
rund 33.319
Einwohner

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Mitten im charmanten Karolinenviertel des 4. Bezirks entsteht ein durchdachtes Wohnprojekt in absoluter Traumlage.
Das Schloss Belvedere, der neue Hauptbahnhof sowie die Wiener Innenstadt sind nur wenige Gehminuten entfernt.
Dank der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, wie die Straßenbahnlinie D und die U-Bahn-Linie U1, sowie einer ausgezeichneten Nahversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung, wird hier höchste Lebensqualität geboten.
Die idyllischen Garten- und Parkanlagen des Schlosses Belvedere laden zum Entspannen und Verweilen ein.
Kindergarten, Volksschule und Gymnasium befinden sich nur einen Katzensprung entfernt in der Theresianischen Akademie auf der Favoritenstraße.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.250 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	750 m
Polizei	750 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	750 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.250 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

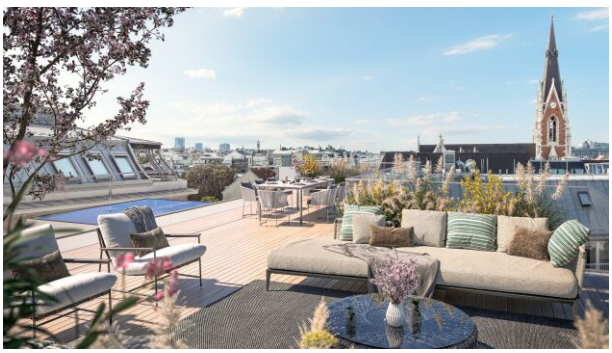
ANSICHTEN







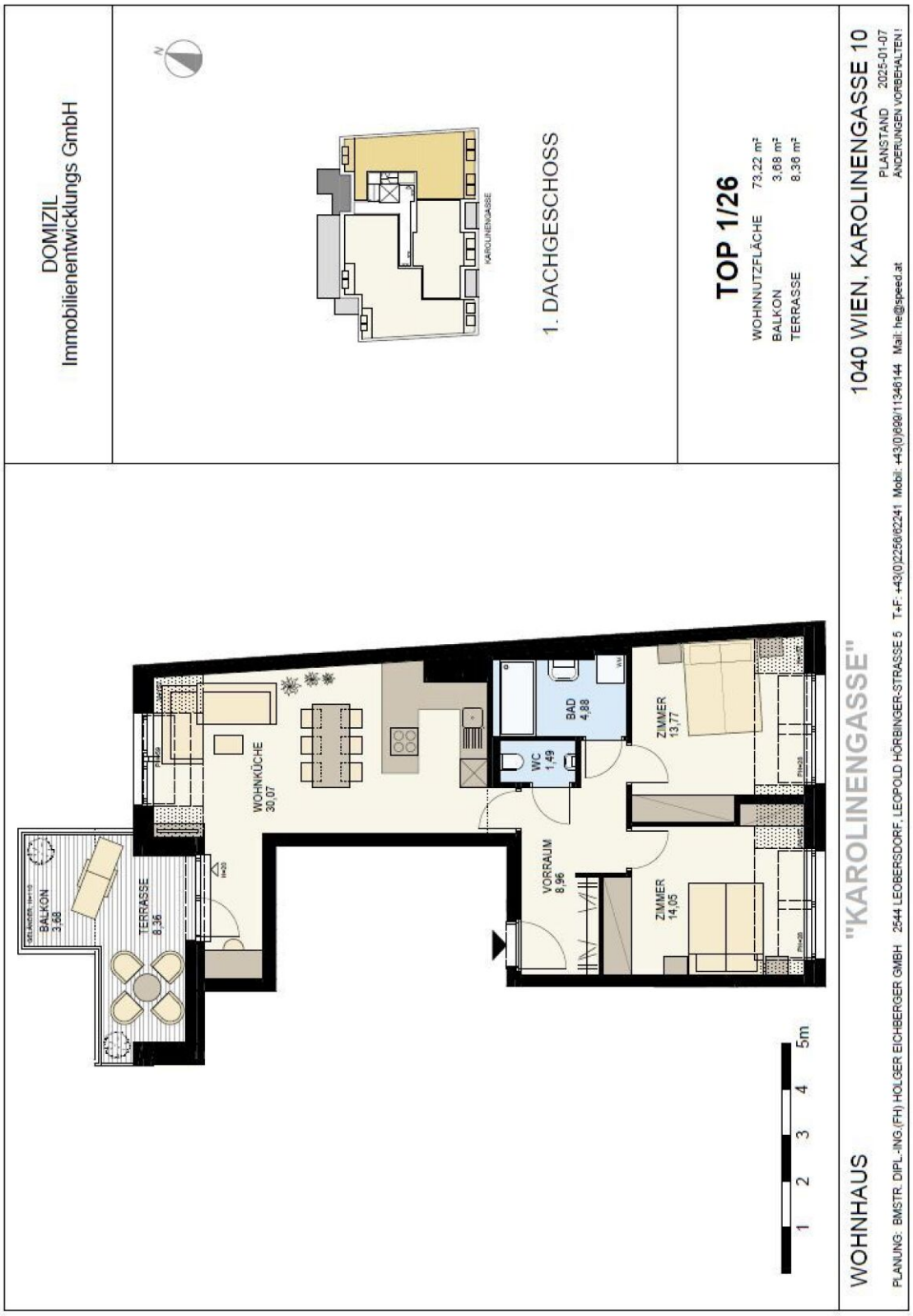




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.