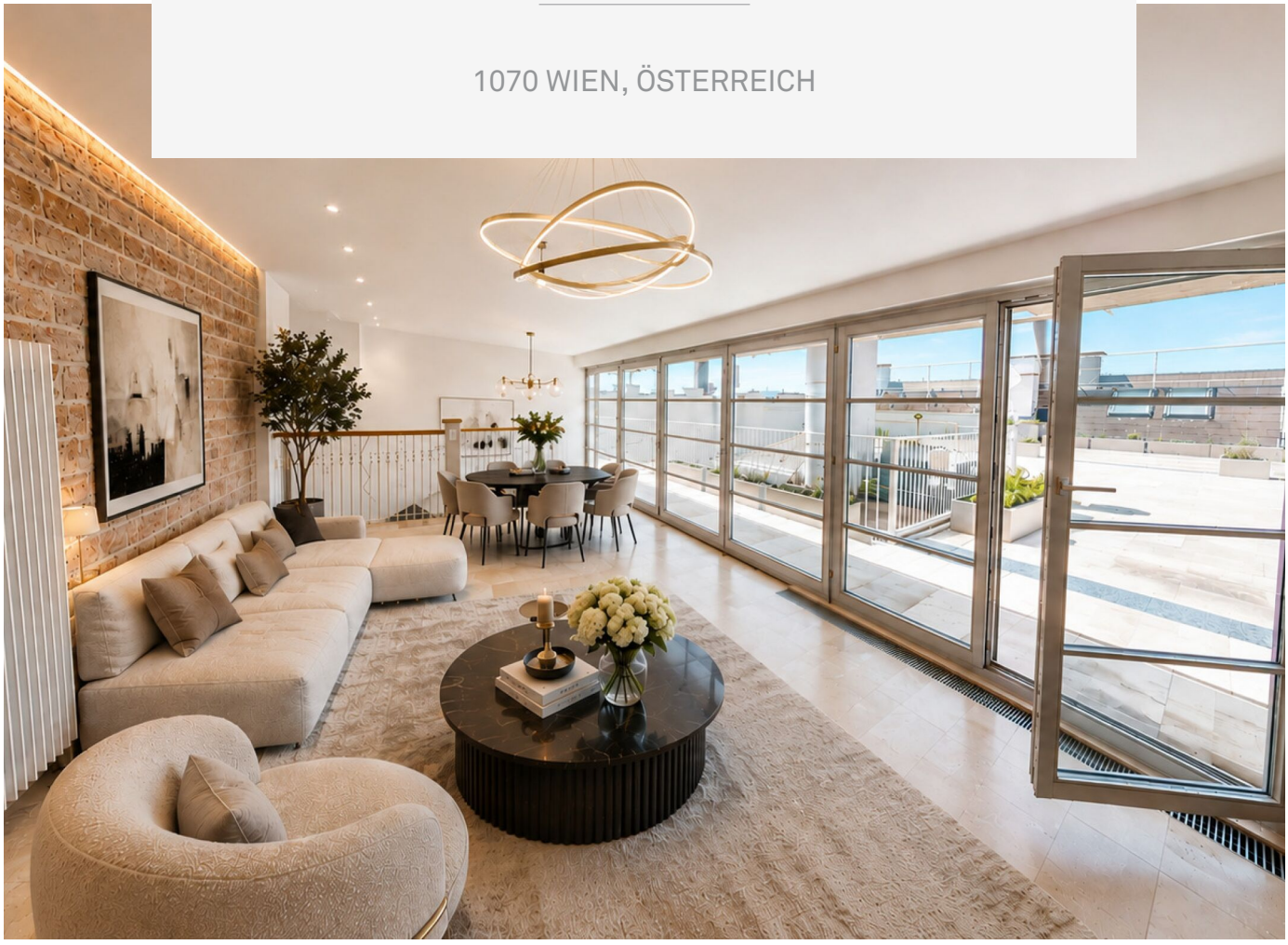
OBJEKT
60343

AKKADIA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVE DG-WOHNUNG IN 1070 WIEN MIT 91M² DACHTERRASSE

1070 WIEN, ÖSTERREICH



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	231 m²
Keller	4,5 m²
Zimmer	8
Bäder	2
WC	2
Abstellräume	1
Stellplätze	1
Terrassen	1 / 91,2 m²
Eigentumsform	Alleineigentum
Stockwerk	1. DG
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	Abstellraum, Terrassennutzung

KOSTEN

Kaufpreis	1.384.000,00 €

	Netto	USt.
Reparaturrücklage	268,69 €	
Sonstiges	339,35 €	33,94 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	28.05.2034
Heizwärmebedarf	D 119,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 1,81

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

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 231 m² vereint Eleganz, Komfort und ein durchdachtes Raumkonzept. Acht lichtdurchflutete Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von weitläufigen Wohn- und Essbereichen über private Rückzugsräume bis hin zu Homeoffice-Optionen. Zwei moderne Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, sowie ein separates WC sorgen für höchsten Komfort im Alltag.

Die hochwertige Ausstattung umfasst edle Parkett- und Fliesenböden, eine voll ausgestattete Einbauküche und eine effiziente Etagenheizung mit Gasbefeuerung. Große Fensterfronten ermöglichen einen beeindruckenden Stadt- und Fernblick. Ein besonderes Highlight ist die traumhafte Dachterrasse mit rund 91 m² Fläche, die zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Abenden im Freien einlädt.

Praktische Details wie ein Abstellraum und ein eigener Kellerraum mit 4,5 m² runden das Angebot ab. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen mit stilvoller Ausstattung verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Neubau ist ein enorm vielschichtiger Bezirk. Kleine Boutiquen in lieblichen Seitengassen koexistieren erfolgreich neben großen Geschäftsketten auf der Einkaufsmeile Mariahilferstraße. Das kulinarische Angebot ist ebenso groß und vielschichtig wie das kulturelle. Alleine das Arial des Spittelbergs bietet neben dem jährlichen Weihnachtsmarkt auch ein Theater und ein Kino. Obwohl der Westbahnhof am Gürtel im 15. Wiener Gemeindebezirk liegt, muss dieser wichtige Verkehrsknotenpunkt doch an dieser Stelle ebenfalls Erwähnung finden, da er aus dem siebenten Bezirk rasch und gut erreichbar ist.

Ebenfalls im siebten Bezirk befinden sich die Hauptbücherei Wien, die Sankt-Laurenz-Kirche und das Kaiserliche Hofmobiliendepot (das Möbelmuseum Wien) – Last but not least muss an dieser Stelle auch das Museumsquartier hervorgestrichen werden – das, so wie der gesamte Bezirk, mit einer geballten Ladung an Kunst und Kulinarik aufwarten kann.

Aktuelle Nachrichten zum 7. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1070



NEUBAU

1070
Postleitzahl

7
Bezirk

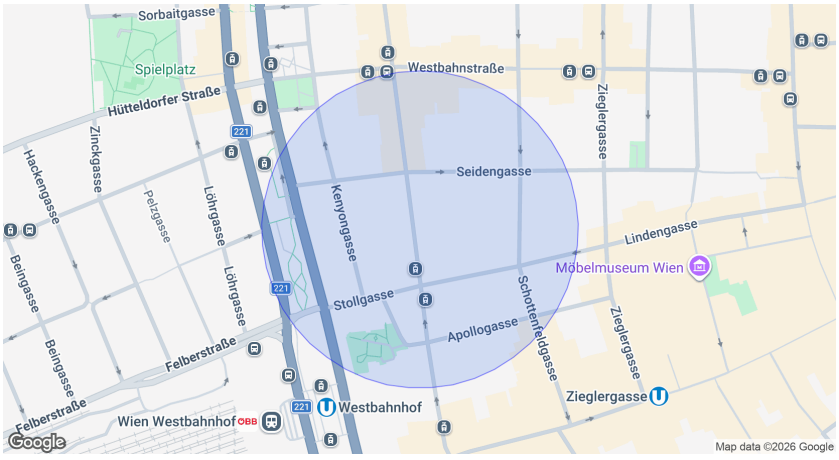
rund 32.467
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Der Bezirk Neubau zählt zu den lebendigsten und vielfältigsten Stadtteilen Wiens. Er verbindet charmante Altbauarchitektur mit einem kreativen, modernen Lebensgefühl. In malerischen Seitengassen finden sich kleine Boutiquen, Designerläden und Galerien, während die nahegelegenen Einkaufsstraßen mit bekannten Marken und großen Kaufhäusern aufwarten.
Das kulinarische Angebot ist ebenso abwechslungsreich wie international: Von gemütlichen Kaffeehäusern über trendige Bistros bis hin zu ausgezeichneten Gourmetrestaurants ist für jeden Geschmack etwas dabei. Kulturell punktet die Umgebung mit einem beeindruckenden Angebot – das Museumsquartier, Theater, Kinos und das Hofmobiliendepot liegen nur wenige Schritte entfernt.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und vielfältige Nahversorger in unmittelbarer Nähe bereit. Schulen, Kindergärten und die Universität sind ebenso fußläufig erreichbar, was den Standort für Familien besonders attraktiv macht.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, die U-Bahn sowie der Westbahnhof bieten schnelle und bequeme Verbindungen in alle Teile der Stadt und darüber hinaus.
Neubau vereint urbanen Komfort, kulturelle Vielfalt und eine hohe Lebensqualität – ein Stadtteil, der gleichermaßen zum Arbeiten, Wohnen und Genießen einlädt.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Sonstige

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

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

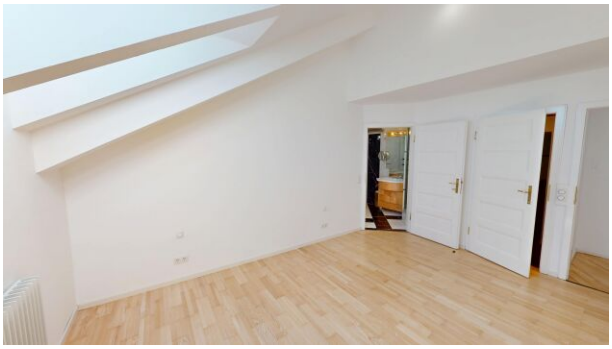
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











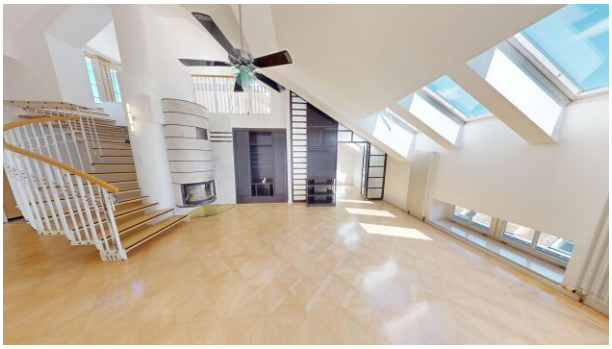
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











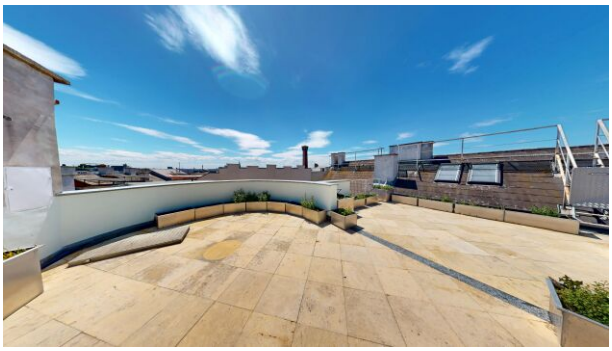
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







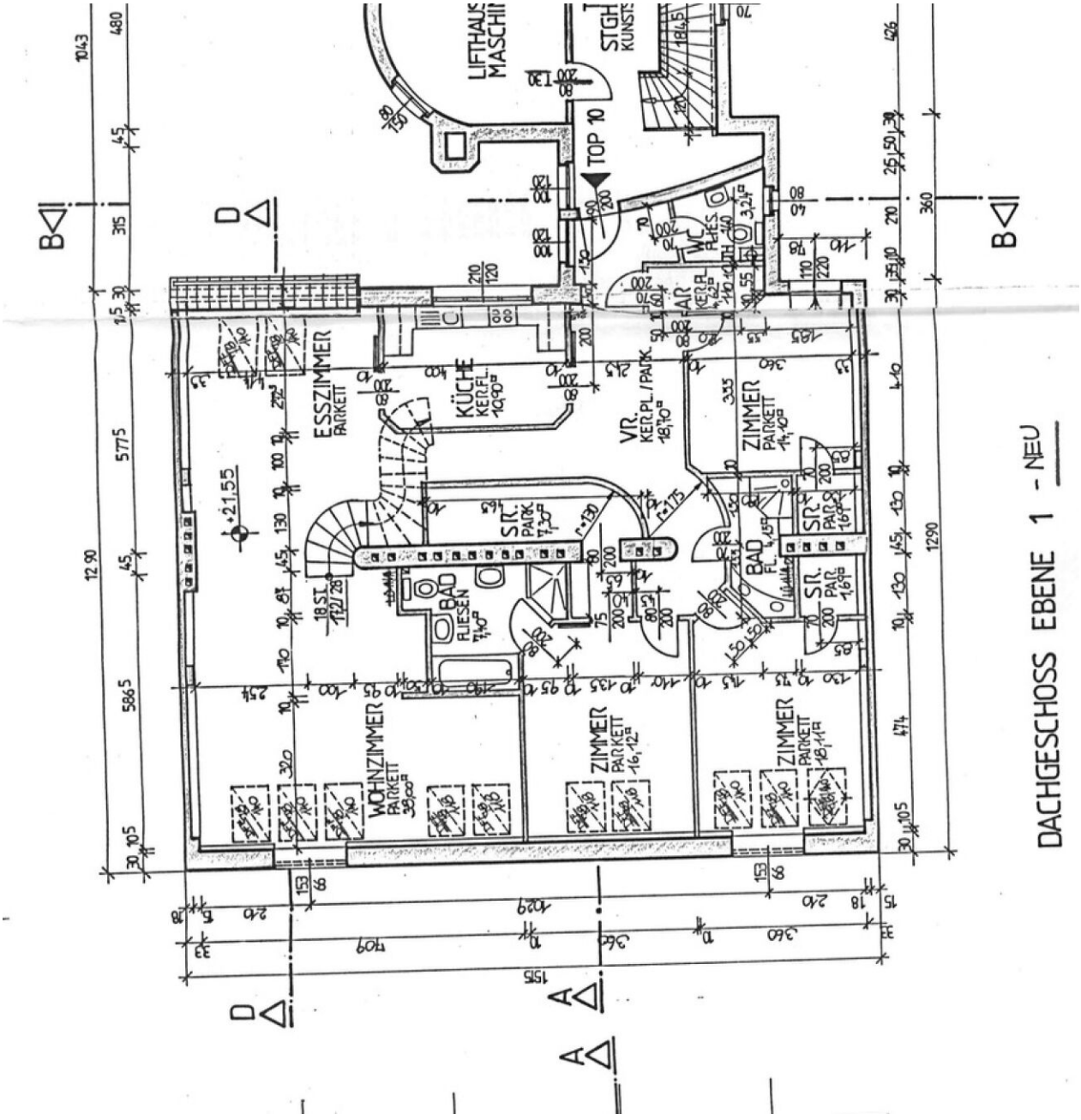




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

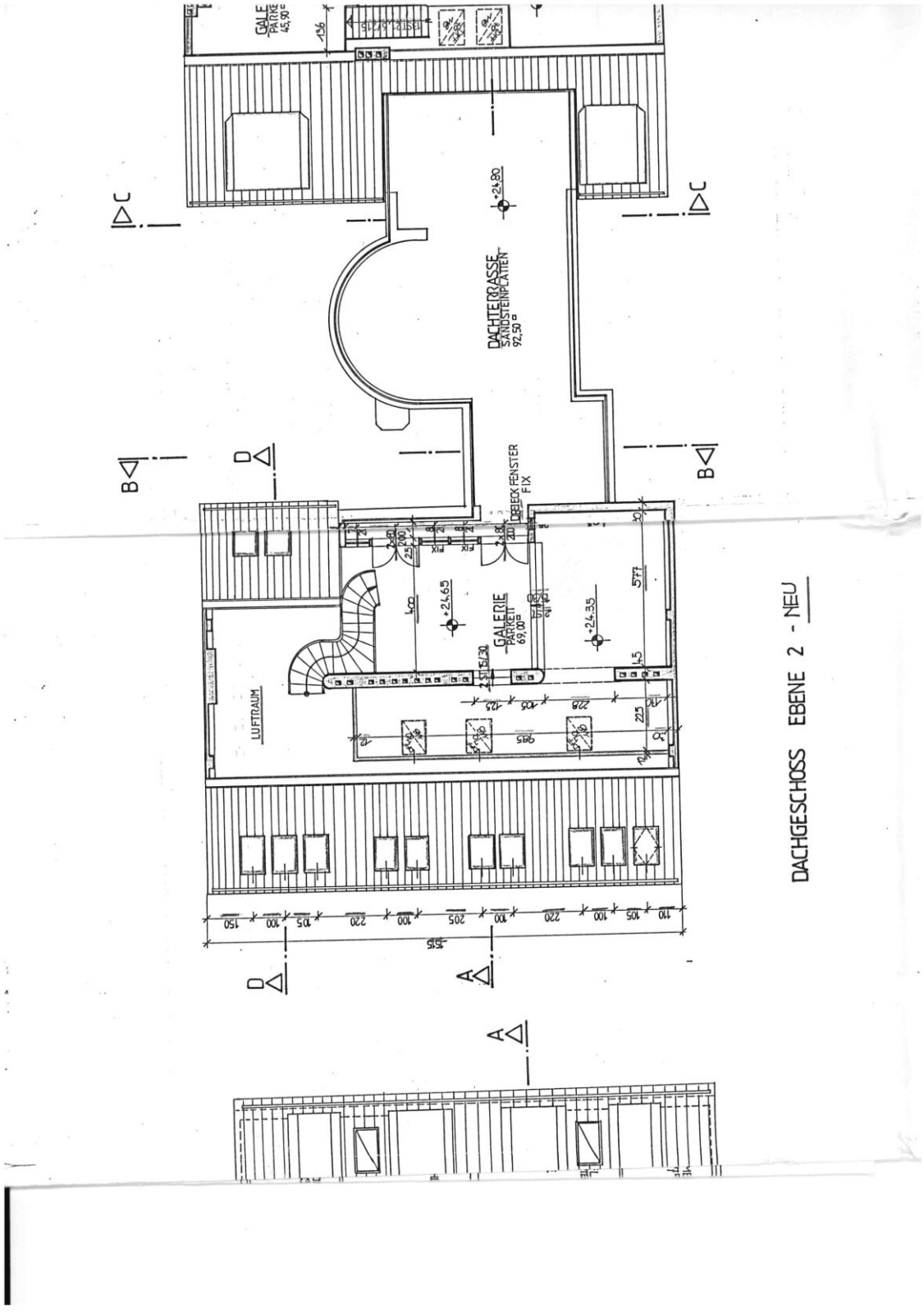
PLAN



AKKADIA 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

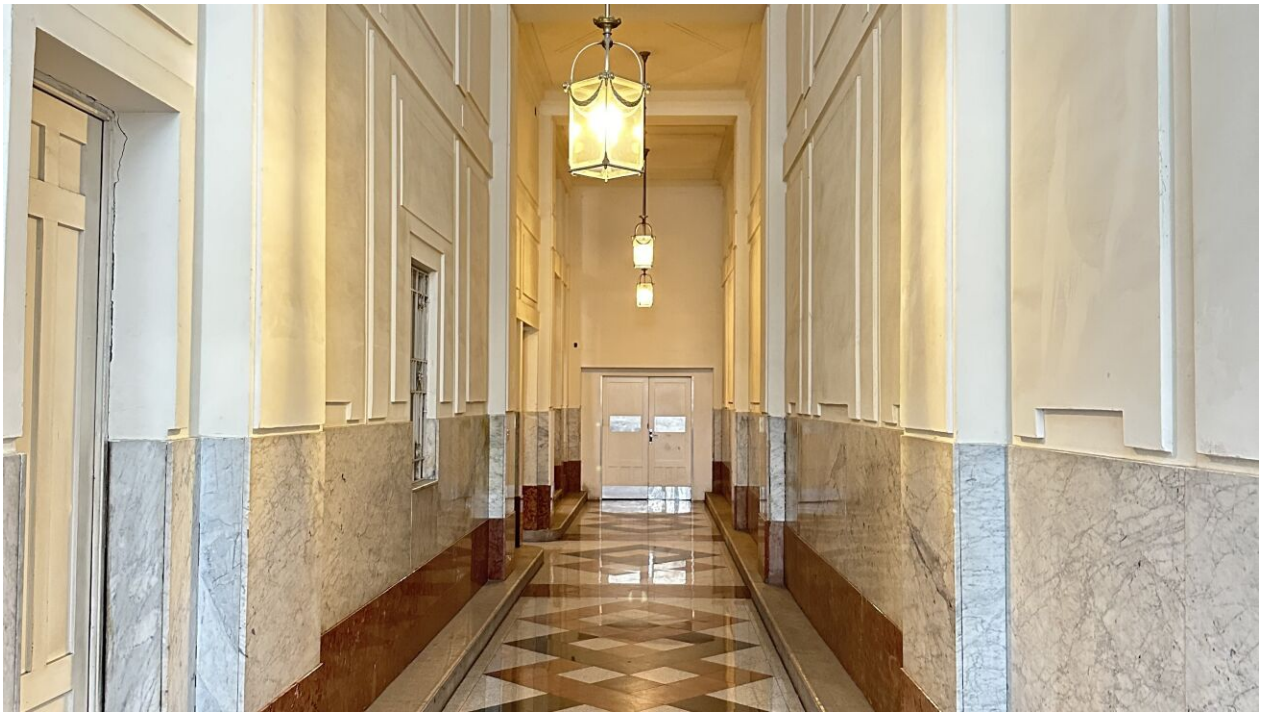
AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA 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



KONTAKTDATEN



Herr Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27
constantin.mueller-tyl@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.