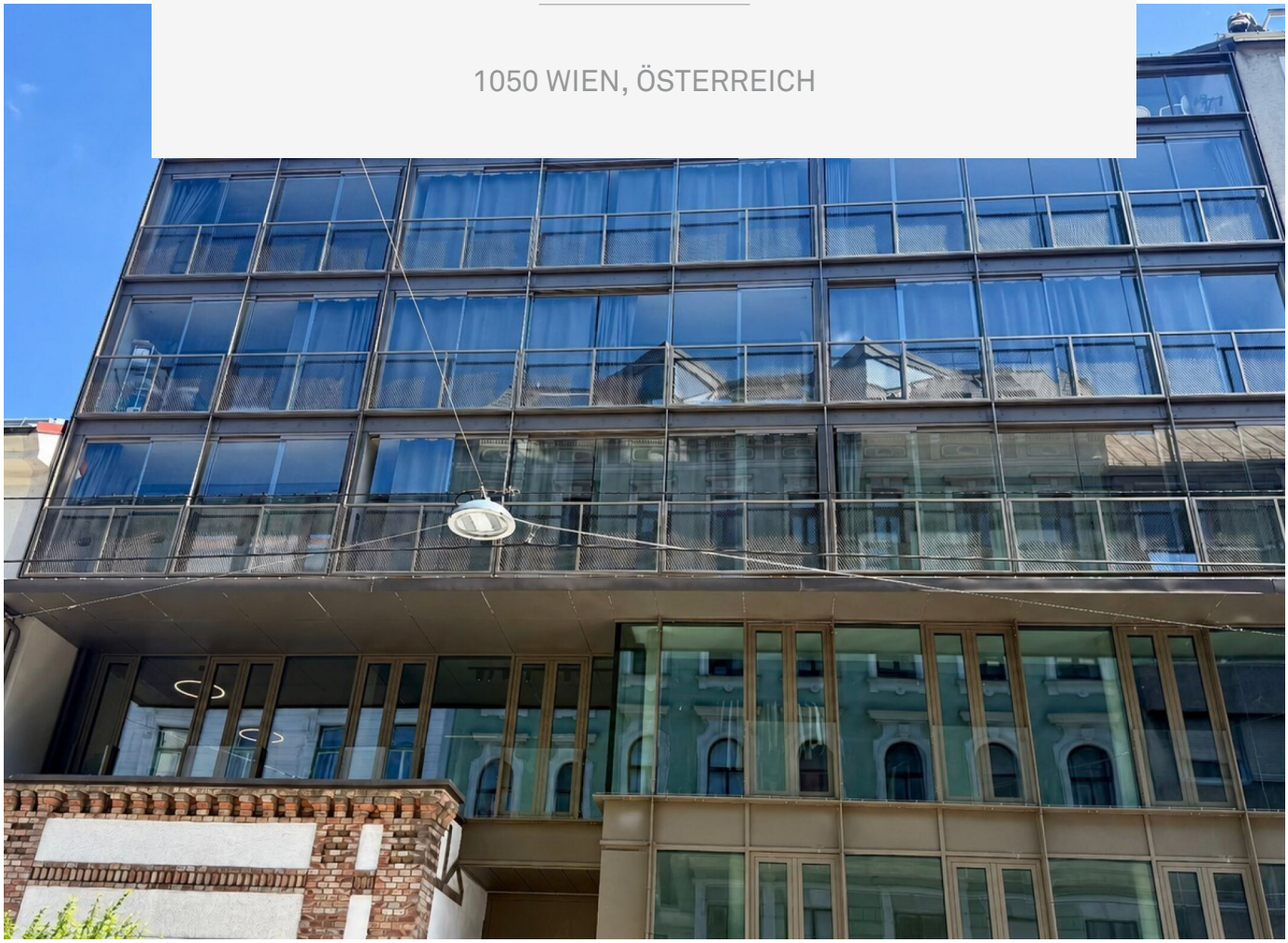
OBJEKT
69529

AKKADIA
IMMOBILIEN

BEFRISTET VERMIETETE WOHNUNG I NEUBAU I NÄHE MARGARETENPLATZ

1050 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	43,06 m²
Nutzfläche	51,45 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Loggien	1 / 11,09 m²
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	5. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

Kaufpreis	415.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf A 18 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor A+ 0,66

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

Im Herzen des Szeneviertels Margareten wurde 2024 ein einzigartiges Architekturprojekt fertiggestellt, das modernen Neubau mit einem historischen Gewerbetrakt verbindet.
Das mit dem Architekturpreis der Stadt Wien ausgezeichnete Ensemble kombiniert charaktervolles Fachwerk mit avantgardistischem Industrial Chic und setzt damit ein markantes architektonisches Statement.
Das Gebäude umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, ein exklusives Penthouse sowie zwei Büro- und zwei Geschäftsflächen.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 5. Liftstock und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 54 m².
Über das Vorzimmer gelangen Sie in die helle Wohnung. Hier stehen Ihnen eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen praktischen Abstellraum.
Den beiden Zimmern ist ein verglaster, südwestseitig ausgerichteter Wintergarten vorgelagert, der zusätzlichen Wohnkomfort und eine angenehme Lichtatmosphäre schafft.

Die Wohnung ist befristet bis 15.05.2030 zu einem aktuellen Jahresmietzins von ca. € 13.020,- vermietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Margareten verdankt der Teilung Wiedens (um 1861) seine Existenz. Obwohl Margareten nicht an den ersten Bezirk angrenzt, zählt er dennoch zu den inneren Bezirken Wiens. Seit dem Jahr 2000 wird der Grünanteil Margaretens kontinuierlich gesteigert, was sich positiv auf die Lebensqualität der Bewohner dieses Stadtteils ausgewirkt hat. Dieses Wohlbefinden ist nicht zuletzt deshalb wichtig, da Margareten mit über 26.000 Einwohnern/km² der am dichtesten besiedelte Bezirk Wiens ist. Cineasten sei besonders das Filmcasino ans Herzen gelegt – nicht nur wegen seiner langen bewegten Geschichte sondern vor allem, weil es für die Präsentation von gehobenem Filmschaffen steht. Ebenso spannend kann sich ein Besuch im Kaffeemuseum gestalten. Trotz des geringem Grünanteil wartet der Bezirk mit eineigen sehr hübschen Parkanlagen auf: Am Hundsturm, Bacherpark, Bruno-Kreisky-Park oder der Einsiedlerpark laden zum Flanieren oder einfach inne halten ein.

Aktuelle Nachrichten zum 5. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1050

MARGARETEN

1050
Postleitzahl

5
Bezirk

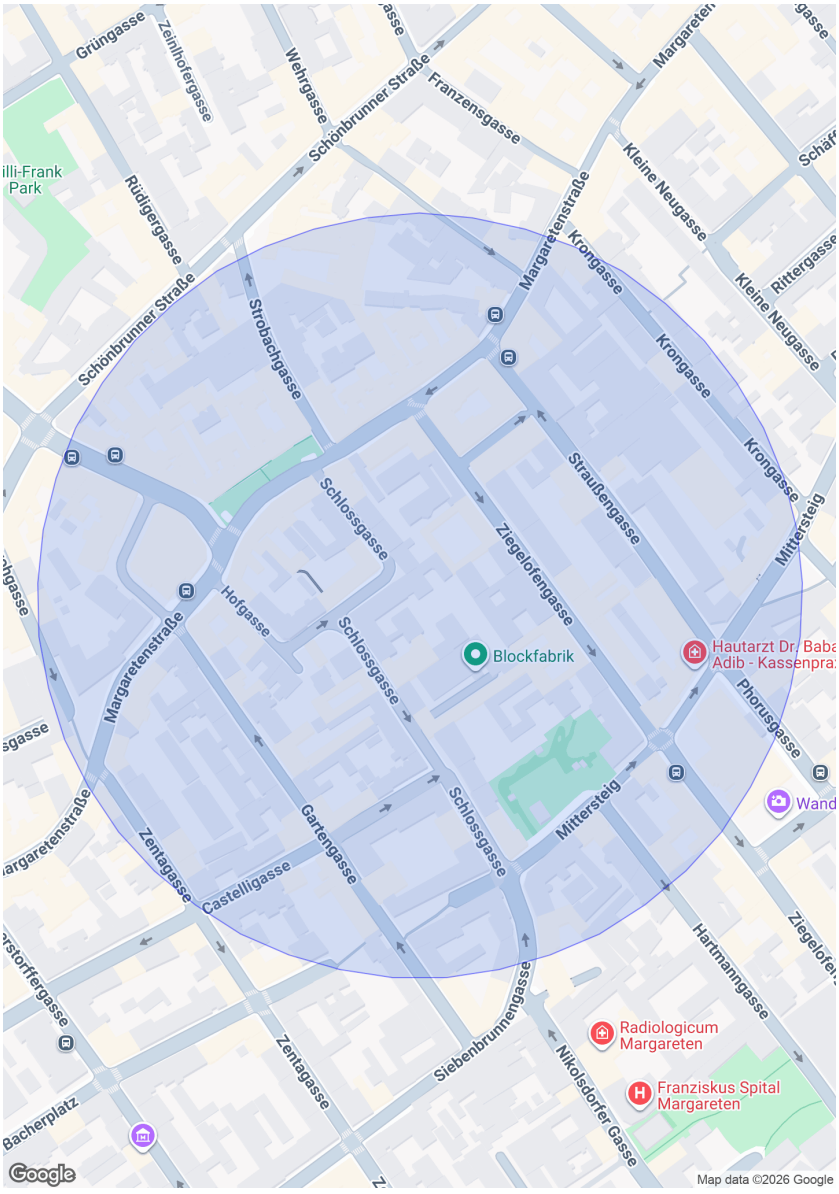
rund 55.640
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

In einer ruhigen Seitengasse des begehrten Szeneviertels rund um den Margaretenplatz wurde ein hochwertiges Architekturprojekt realisiert.
Dank der optimalen Anbindung an die U4 sowie die Buslinien 13A und 59A, kombiniert mit erstklassiger Nahversorgung und vielfältiger Gastronomie direkt vor der Haustür, bietet dieser Standort urbanes Wohnen auf höchstem Niveau.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	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	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

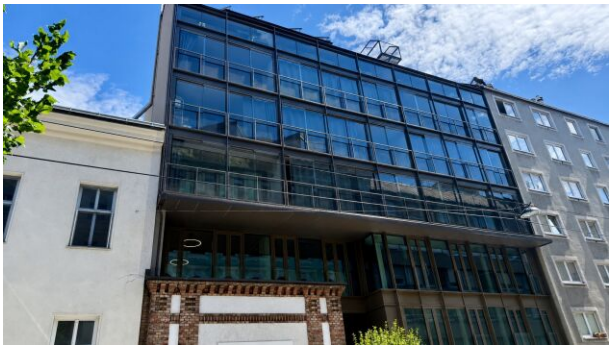
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN







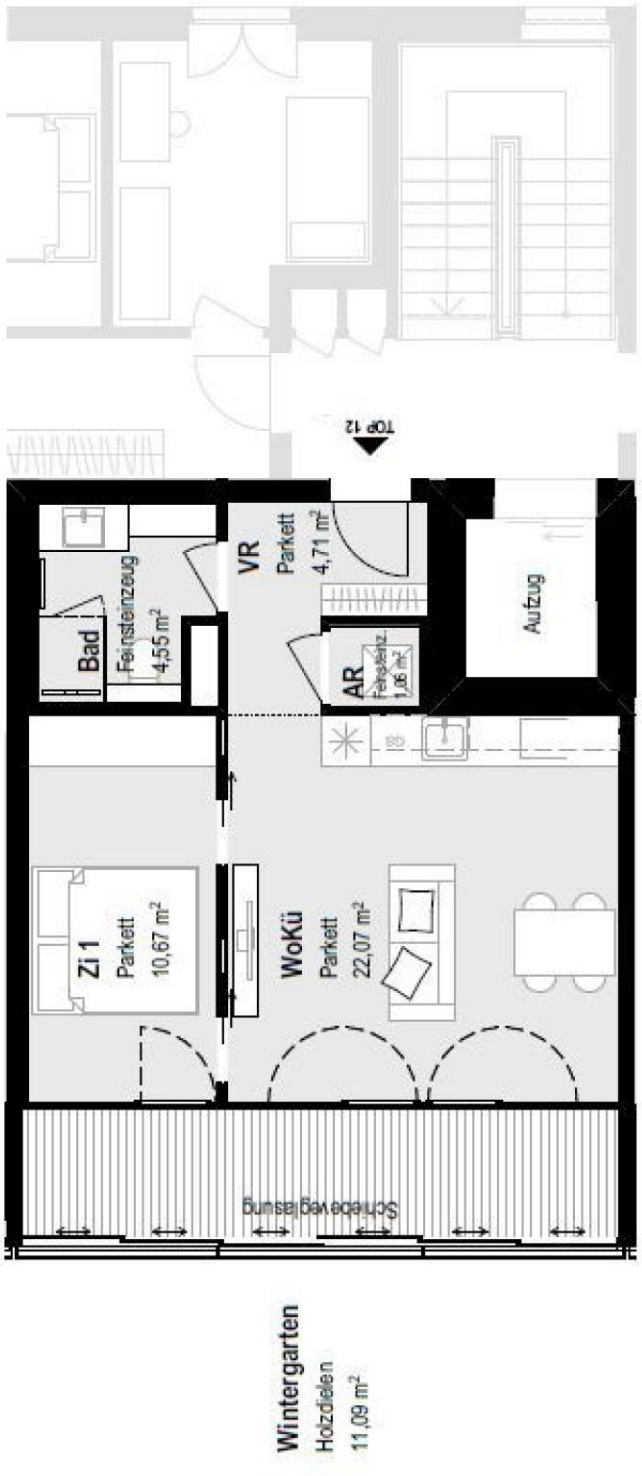




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA 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

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.