OBJEKT
71130

AKKADIA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT GROSSZÜGIGER DACHTERRASSE UND TRAUMHAFTEM AUSBLICK AUF WIEN - A\\

1090 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	102,9 m²
Zimmer	3
Bäder	3
WC	3
Abstellräume	1
Balkone	1 / 6,21 m²
Terrassen	1 / 26,73 m²
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	2. DG
Zustand	vollsaniert
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
Balkon:	Südbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Abstellraum

KOSTEN

Kaufpreis	1.200.000,00 €
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	10.10.2028
Heizwärmebedarf	B 30,59 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,73

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

Die Liegenschaft "ModernLiving9th"
Das Zinshaus wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einer der gefragtesten Gegenden Wiens, im 9. Bezirk Alsergrund. Es bietet hochwertig ausgestattete Wohnungen, die den Ansprüchen eines modernen urbanen Lebens gerecht werden. Jede Wohnung ist mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten ausgestattet und bietet ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität. Von stilvollen Parkettböden bis hin zu eleganten Badezimmern - hier wurde jedes Detail sorgfältig durchdacht, um einen Wohnstandard auf höchstem Niveau zu gewährleisten. Die gepflegte Nachbarschaft und Nähe zu erstklassigen Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln komplettieren das durchdachte Konzept dieser Immobilie.

Wohnung Top 20:
Diese einzigartige Wohnung befindet sich im neuem Dachgeschoß, das per Lift zu erreichen ist. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und besticht mit zwei wunderschönen Terrassen und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 103 m². Die Wohnung verfügt in der 1. Etage über einen Vorraum mit Abstellraum, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Dusche sowie zwei separate WCs. Der Master-Bedroom verfügt über ein privates Badezimmer. Moderne Stufen führen in offenem Stil in die 2. Etage, in der sich die Wohnküche samt zwei separaten Terrassenzugängen befindet. Eine gemütliche und kaum einsehbare Freifläche bietet einen ruhigen Rückzugsort an warmen Sommertagen. Das Herzstück der Wohnung ist die fulminante Dachterrasse von der aus man einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Stadt, auf den Kahlenberg sowie auf den Stephansdom hat. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sowie über eine Videogegensprechanlage, eine Sicherheitseingangstüre und Alt-Wien-Stil Innentüren. Im gesamten Wohnbereich ist hochwertiger Parkettboden verlegt. Eine Klimaanlage ist vorhanden.

Highlights im Überblick:

- **Exzellente Lage inmitten Wiens**
- **Charakteristische Raumhöhen**
- **Großzügige Freiflächen**
- **Niedrige Betriebskostenbelastung durch exzellente Sanierung und modernsten Stand der Technik**
- **Zusammenspiel aus moderner Architektur und historischem Charme**
- **Luxuriöse Ausstattung**
- **Fußbodenheizung in jeder Wohnung**
- **Zwei beeindruckende Maisonette-Dachgeschoß Wohnungen**
- **22 exklusive Apartments mit einem neuen Personenaufzug**
- **Zentralheizung und Warmwasser über eine hochmoderne Gasbrennwertanlage im Keller, individuelle Verbrauchsmessung und separate Heizverteiler für jede Einheit**

Sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung in diesem herausragenden Wohnprojekt! Aktuell sind noch 14 der 22 Wohneinheiten zum Verkauf verfügbar. Es besteht die Möglichkeit, Wohnungen zu Anlegerpreisen zu erwerben.

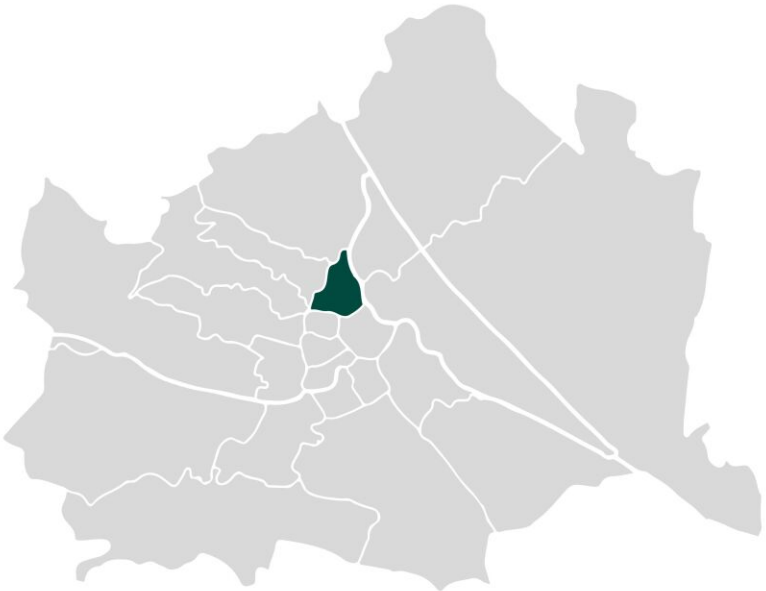
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 9. Bezirk, Alsergrund, liegt im nördlichen Zentrum Wiens und ist lediglich 2,99 km² groß – ein Kleinod quasi. Der Bezirk verfügt entlang seiner Bezirksgrenze über Anschluss zu drei U-Bahnlinien mit neun Stationen und ist somit sehr dicht durch öffentliche Verkehrsmittel der Wiener Linien erschlossen. Zu den bekanntesten Schulen im 9. Bezirk zählt das Lycée Français de Vienne – auch das Wiener allgemeine Krankenhaus (AKH) befindet sich hier. Kulturell müssen an dieser Stelle einerseits das WUK, als jugendkulturelles Veranstaltungszentrum, ebenso wie das Sigmund-Freud-Museum Erwähnung finden.

Aktuelle Nachrichten zum 9. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1090



ALSERGRUND

1090
Postleitzahl

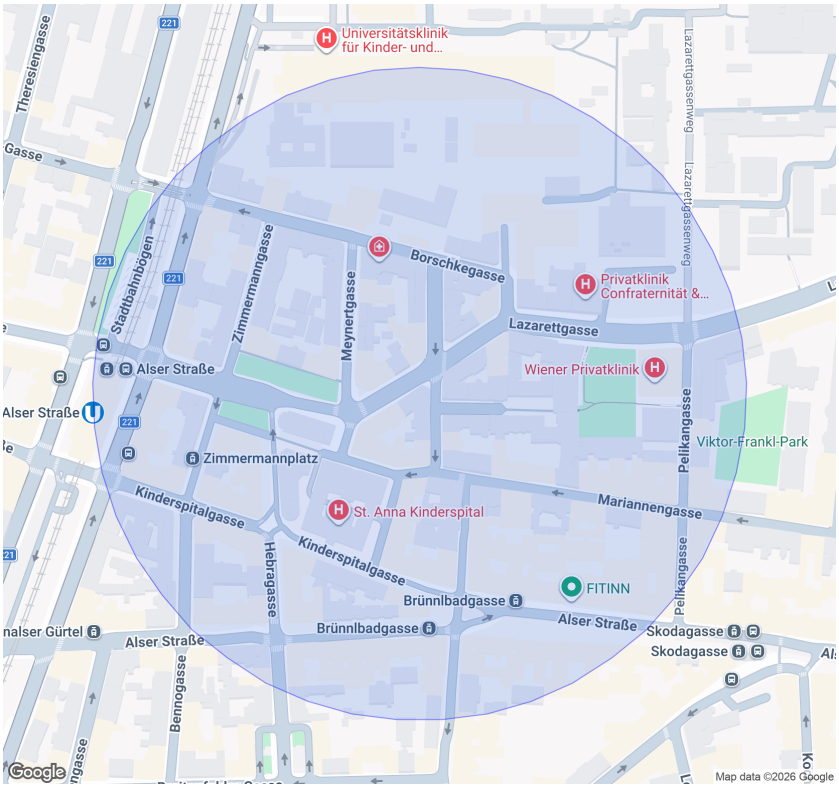
9
Bezirk

rund 42.547
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Der Alsergrund ist ein lebendiges Viertel, das für sein reiches Angebot an medizinischen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen bekannt ist. Nur wenige Gehminuten von der neu sanierten Liegenschaft entfernt, befinden sich renommierte Institutionen wie das Allgemeine Krankenhaus (AKH), das St. Anna Kinderspital und die Krankenanstalt Goldenes Kreuz. Der ebenso fußläufig erreichbare und begrünte Innenhof des alten AKH bietet einen Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen und gemütlichen Plätzen zum Entspannen. Das einzigartige Projekt "ModernLiving9th" in der Zimmermanngasse bietet nicht nur erstklassige Wohnmöglichkeiten, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben, kulturellen Attraktionen und erstklassiger Nahversorgung. Der 1. Bezirk sowie der Rest der Stadt sind durch die optimale Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz in wenigen Minuten zu erreichen. Wir laden Sie herzlich ein, sich von dieser einzigartigen Lage und ihren Vorzügen zu überzeugen.



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	1.000 m

Sonstige

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

Verkehr

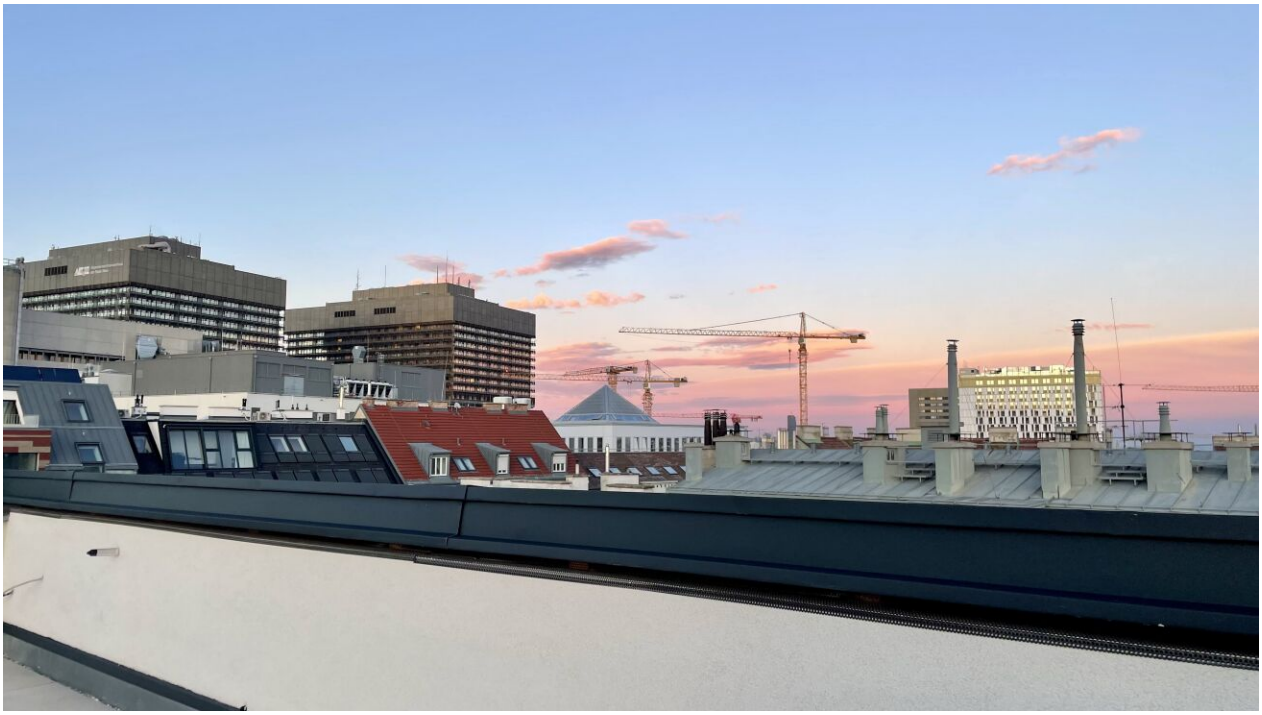
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

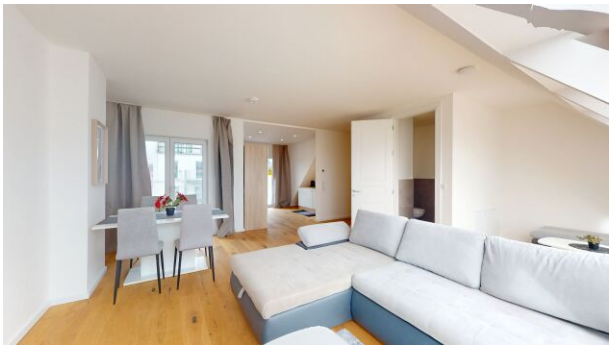
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

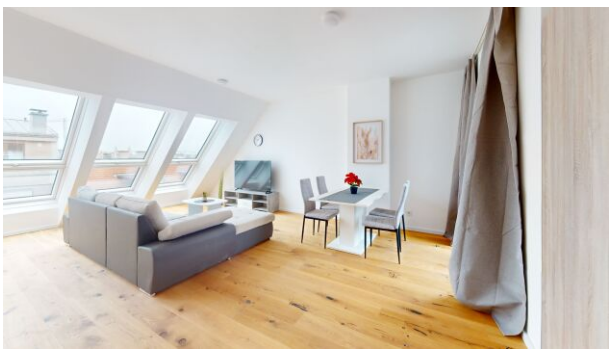
AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN









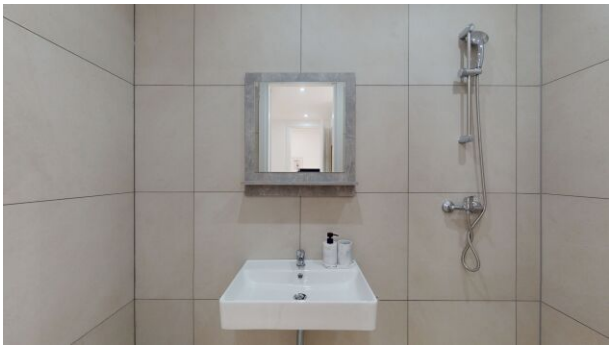


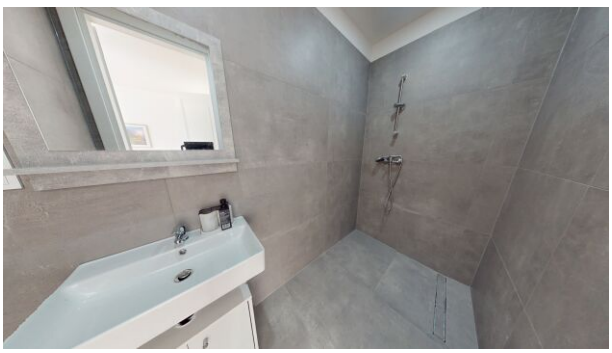
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







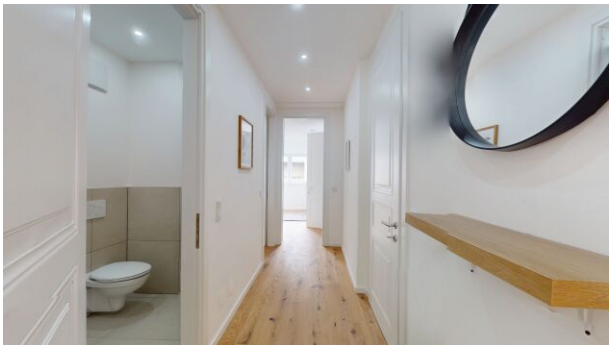




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







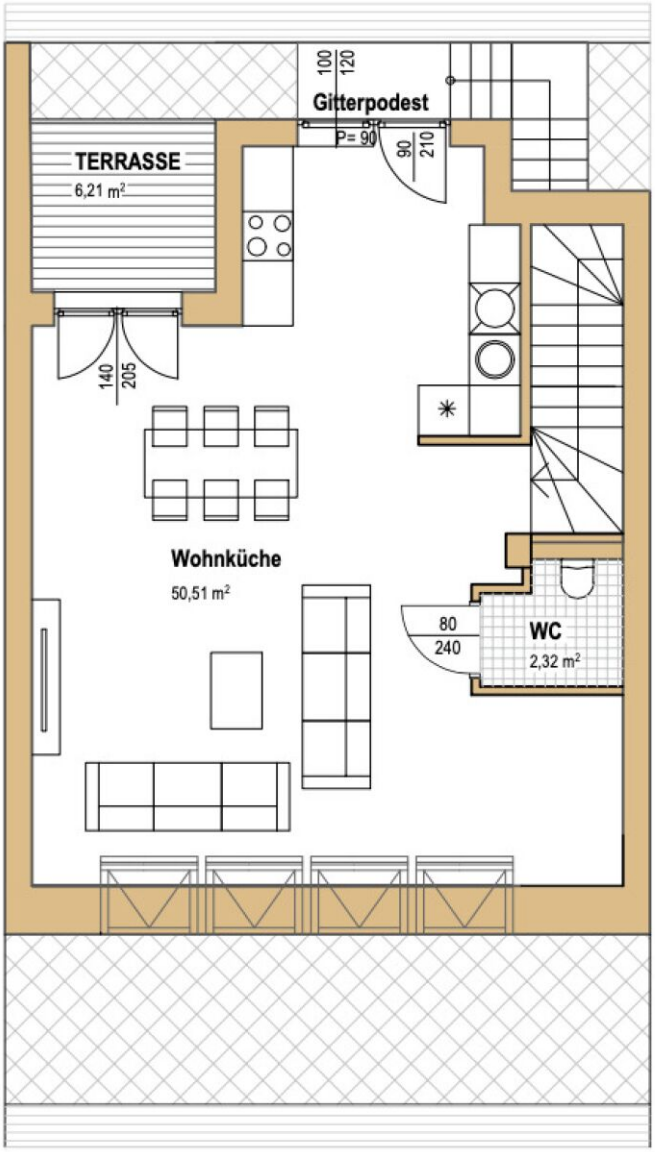




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN

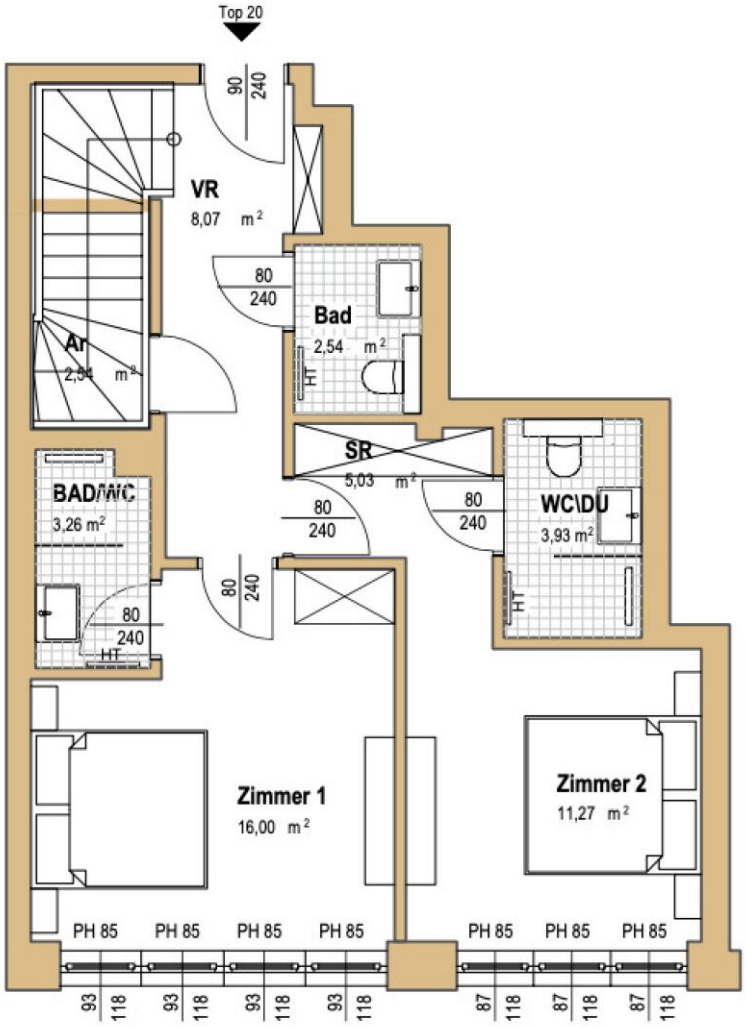


2 DG

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

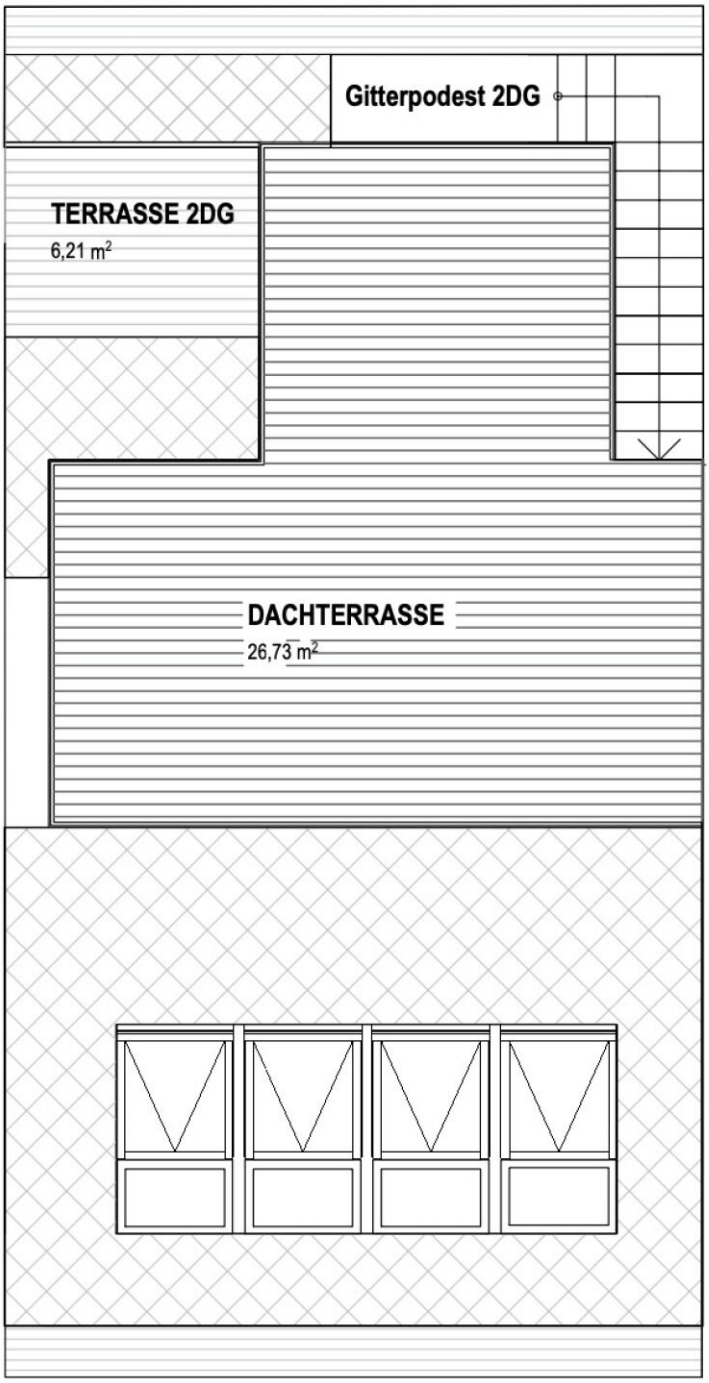
PLAN



1 DG

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

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 Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@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.