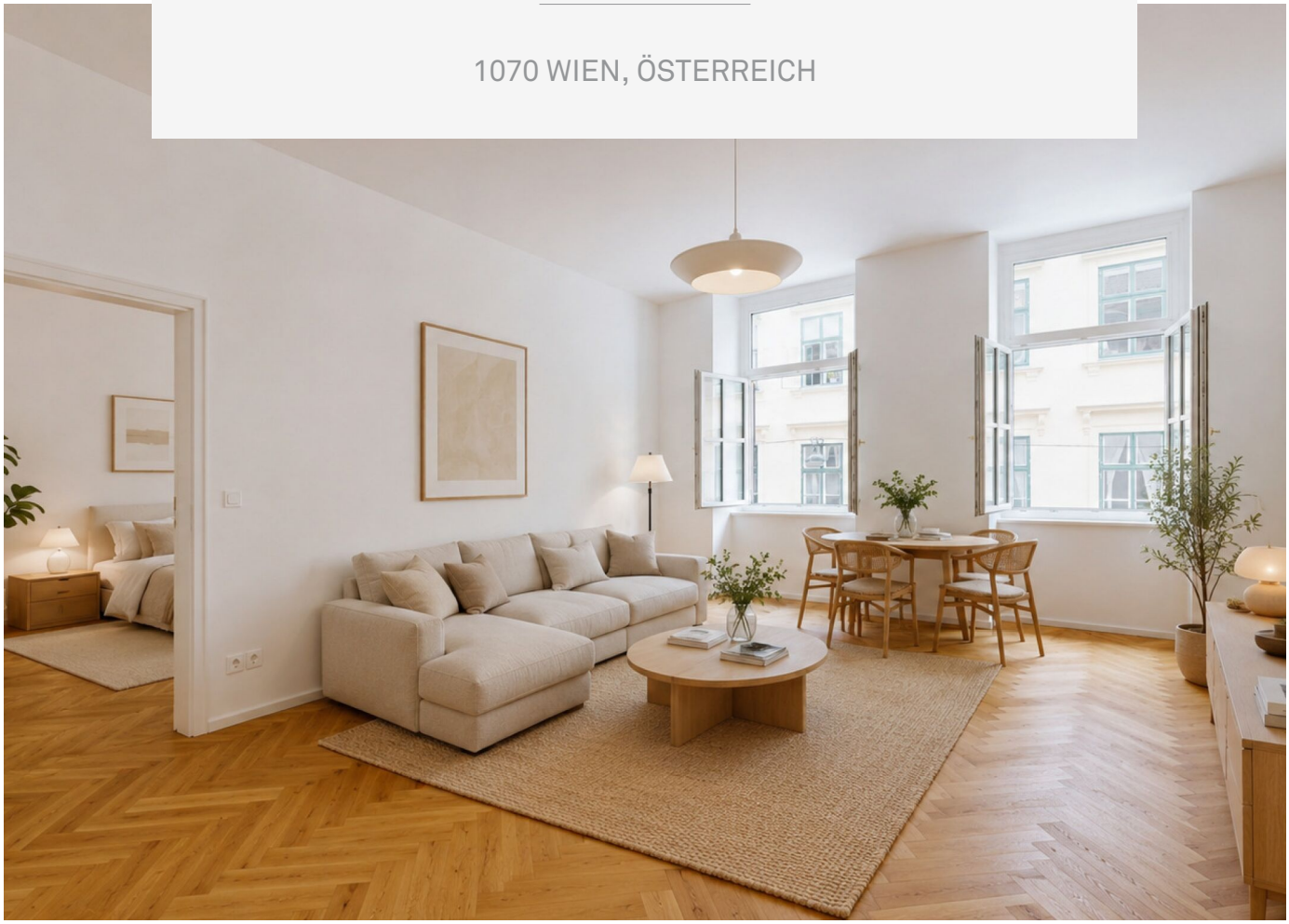
OBJEKT
71185

AKKADIA
IMMOBILIEN

WIENER ALTBAU MIT CHARAKTER: STUCK, WALK-IN-BAD & GRÜNE WOHNSTRASSE

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	75 m²
Nutzfläche	75 m²
Keller	2,4 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Beziehbar	Sofort
Eigentumsform	Alleineigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Belüftung:	Klimaanlage
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche

KOSTEN

Kaufpreis	580.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	26.05.2033
Heizwärmebedarf	B 20 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	B 0,6

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 rund 75 m² große 2-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme des Wiener Altbaus mit einer durchdachten, modernen Ausstattung. Feiner Stuck, edle Materialien und die geschützte Lage ergeben ein Wohngefühl, das gleichermaßen elegant, hochwertig und angenehm privat ist.

Der Wohnbereich bildet einen repräsentativen Mittelpunkt – für den Alltag ebenso wie für Gäste –, während das Schlafzimmer ruhig und zurückgezogen liegt. Ein besonderes Highlight ist das Bad: Walk-in-Dusche, feine Keramik und eine klare, reduzierte Gestaltung setzen einen betont modernen Akzent. Zusammen mit gebürsteter Eiche und feinen Ausstattungsdetails entsteht ein rundum stimmiges Gesamtbild.

Ob für anspruchsvolle Paare, Singles mit dem Wunsch nach etwas mehr Raum oder als repräsentativer Stadtwohnsitz im 7. Bezirk – wer ruhiges Wohnen in Neubau-Lage schätzt, ohne auf echten Altbaucharakter zu verzichten, findet hier ein überzeugendes Zuhause.

Highlights auf einen Blick

- ca. 75 m² Wohn-/Nutzfläche
- 2 Zimmer
- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- klassischer Altbaucharakter mit Stuckdetails
- modernes Bad mit Walk-in-Dusche
- edle Materialien, u. a. gebürstete Eiche
- ruhige Lage im 7. Bezirk

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.

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

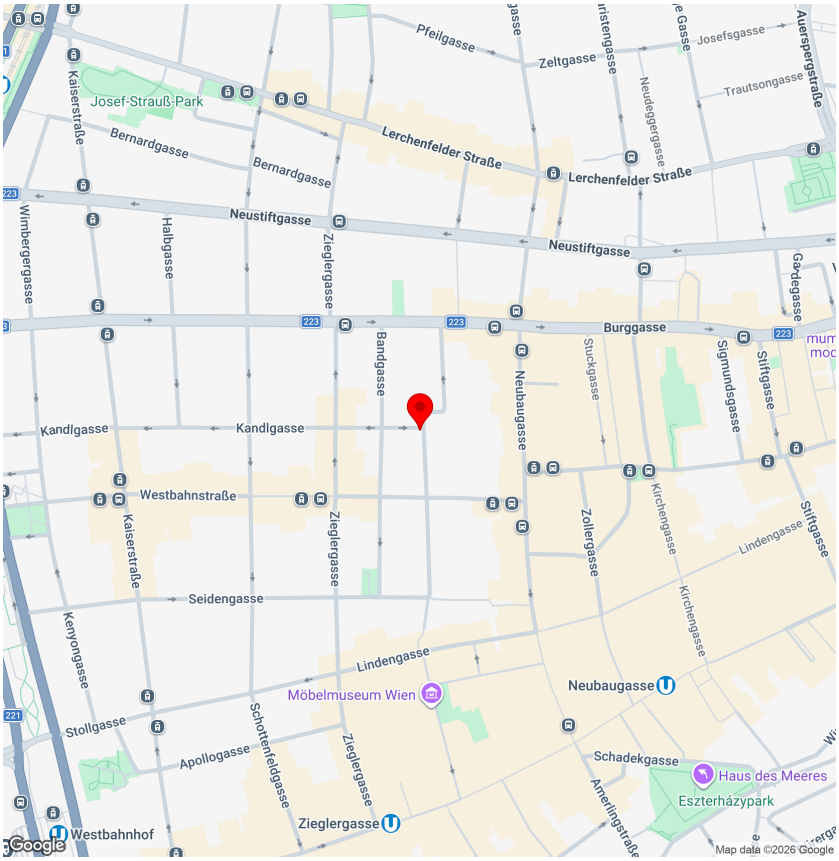
rund 32.467
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Zentral und trotzdem ruhig – die Bernardgasse vereint beides. Seit ihrer Umgestaltung zur verkehrsberuhigten Wohnstraße hat sie einen fast dörflichen Charakter angenommen: Grünflächen, Bäume und einladende Sitzgelegenheiten prägen das Bild, und als Teil der neuen „kühlen Zone Neubau" ist sie zu einem echten Rückzugsort mitten in der Stadt geworden.

Kultur und Alltag liegen gleichermaßen nah: Museen, Theater, Lokale und Boutiquen erreicht man in wenigen Minuten, ebenso Supermärkte, Apotheken und Banken für die täglichen Wege. Über die U-Bahn-Station Thaliastraße sowie zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien ist man rasch im gesamten Stadtgebiet unterwegs. Kurz: Hier hat man das pulsierende Wien ebenso vor der Tür wie die grünen, ruhigen Seiten der Stadt.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	250 m

Verkehr

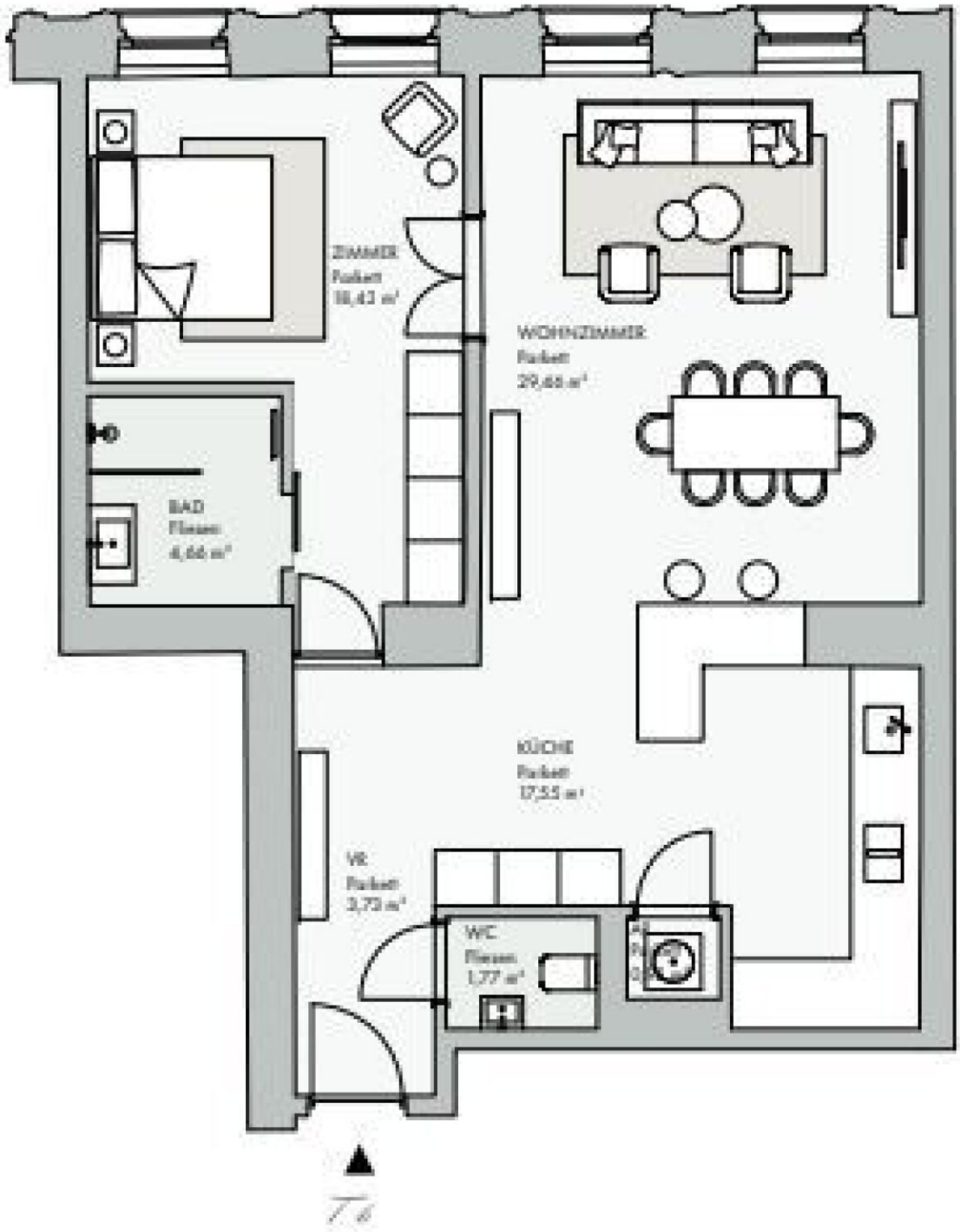
Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	4.500 m

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

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 Josef Ahmed

+43 676 3476048
josef.ahmed@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.