OBJEKT
71300

AKKADIA
IMMOBILIEN

BALKONWOHNUNG I NÄHE SCHWEDENPLATZ I KEINE MIETZINSBESCHRÄNKUNG

1010 WIEN, ÖSTERREICH
ROTENTURMSTRASSE 22 / TOP 27



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	83,09 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Balkone	1 / 5 m²
Möblierung	Küche, Bad
Beziehbar	sofort
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	6. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Zentralheizung
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Extras:	Sauna, Fahrradraum

KOSTEN

Kaufpreis	910.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	109,00 €	10,90 €
Heizkosten	106,45 €	21,29 €
Reparaturrücklage	53,62 €	

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	21.02.2034
Heizwärmebedarf	D 102,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	F 2,16

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 Wohnhaus wurde im Jahr 1963 errichtet. Im Jahr 2025 wurden die Fassade sowie das Stiegenhaus saniert und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung befindet sich im 6. Liftstock und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83 m² sowie einen ca. 5 m² großen Balkon.

Über das große Vorzimmer gelangen Sie in die gemütliche Wohnung. Diese bietet einen hellen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, eine separate Einbauküche, zwei Schlafzimmer sowie einen praktischen Schrankraum.
Das großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einer Sauna ausgestattet und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Die funktionale Raumaufteilung sowie die zentrale Lage machen diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger zu einer interessanten Gelegenheit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 1. Bezirk ist der historische Kern der Bundeshauptstadt. Bis 1850 war der Bezirksteil innerhalb der Ringstraße größtenteils deckungsgleich mit dem damaligen Stadtgebiet. Dort, wo einst der liebe Augustin in die Pestgrube stolperte, um ebendort seinen Rausch auszuschlafen, tummeln sich heute unzählige Touristen. Grund dafür sind die Highlights mit denen der Bezirk aufwarten kann: Als fünf der zahlreichen architektonisch, kulturell und historisch wertvollen Top-Sehenswürdigkeiten können hier der Stephansdom, die Hofburg, die Wiener Staatsoper, das Burgtheater und das Wiener Rathaus genannt werden – zum Entdecken gibt es jedoch noch vielmehr! Neben einer Vielzahl an Museen (Naturhistorisches Museum, Kunsthistorisches Museum, Weltmuseum, Museum der Illusionen, etc.) laden auch die zahlreichen gut gepflegten Parkanlagen zum Spazieren und/oder Rasten ein – stärken kann man sich mit Speisen aus aller Welt – ob im versteckten romantischen Kleinod oder in großen kulinarischen Aushängeschildern wie dem Café Landtmann.

Viel Vergnügen beim Entdecken dieses Bezirks!

Aktuelle Nachrichten zum 1. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1010

INNERE STADT

1010
Postleitzahl

1
Bezirk

rund 16.450
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Diese Liegenschaft befindet sich im Herzen der Wiener Innenstadt, in der Rotenturmstraße, nur wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt. Die Lage vereint historisches Ambiente mit modernem Stadtleben.
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U-Bahn-Stationen Stephansplatz, sowie mehrere Straßenbahnlinien geben.
Einen besonderen Mehrwert bietet der nahegelegene Donaukanal und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden in den beliebten Lokalen entlang des Wassers ein.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	250 m
Krankenhaus	750 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

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

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	3.250 m

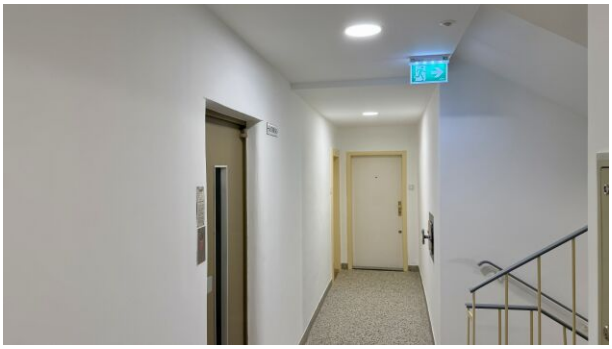
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

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







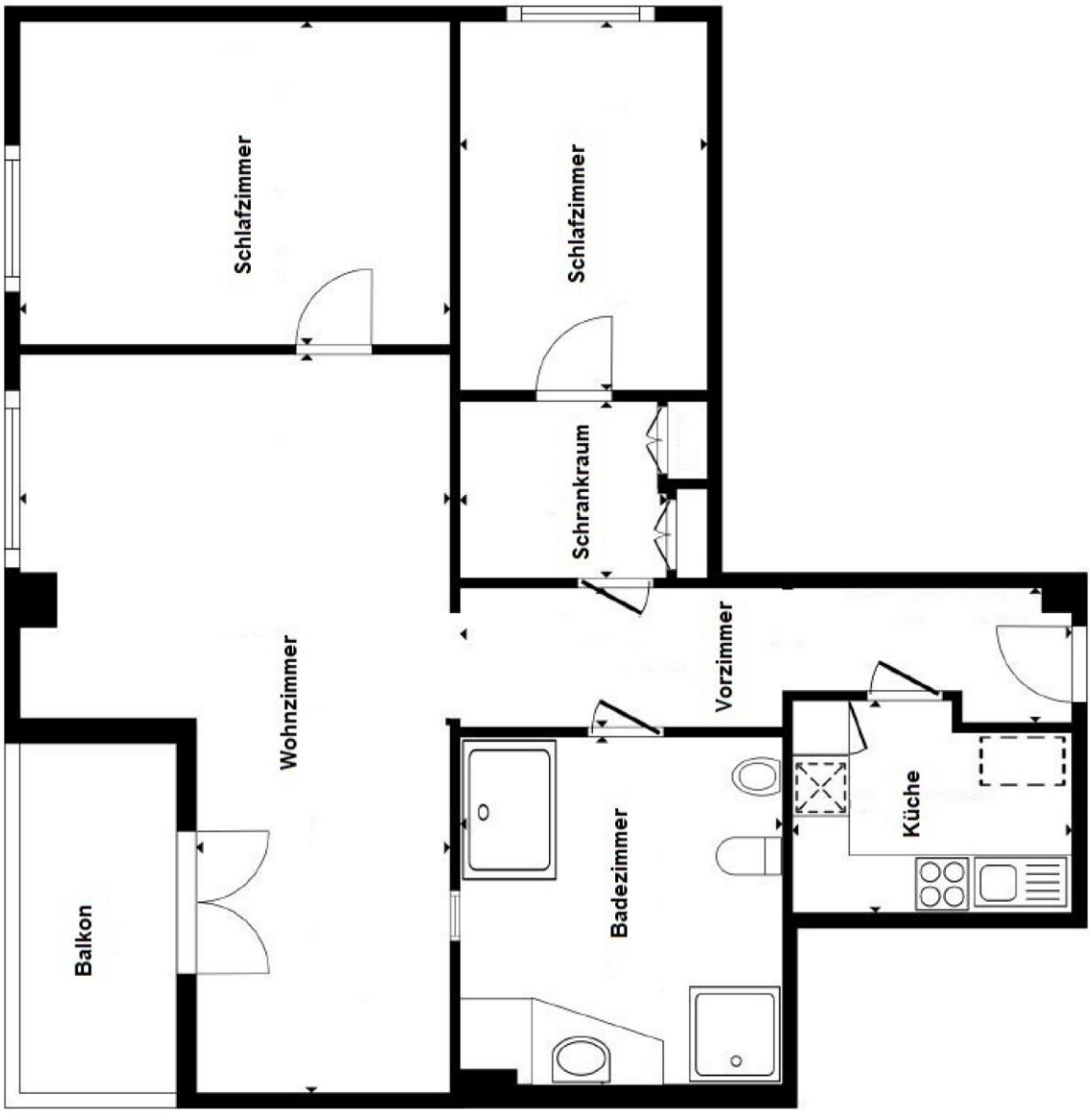




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



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 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.