

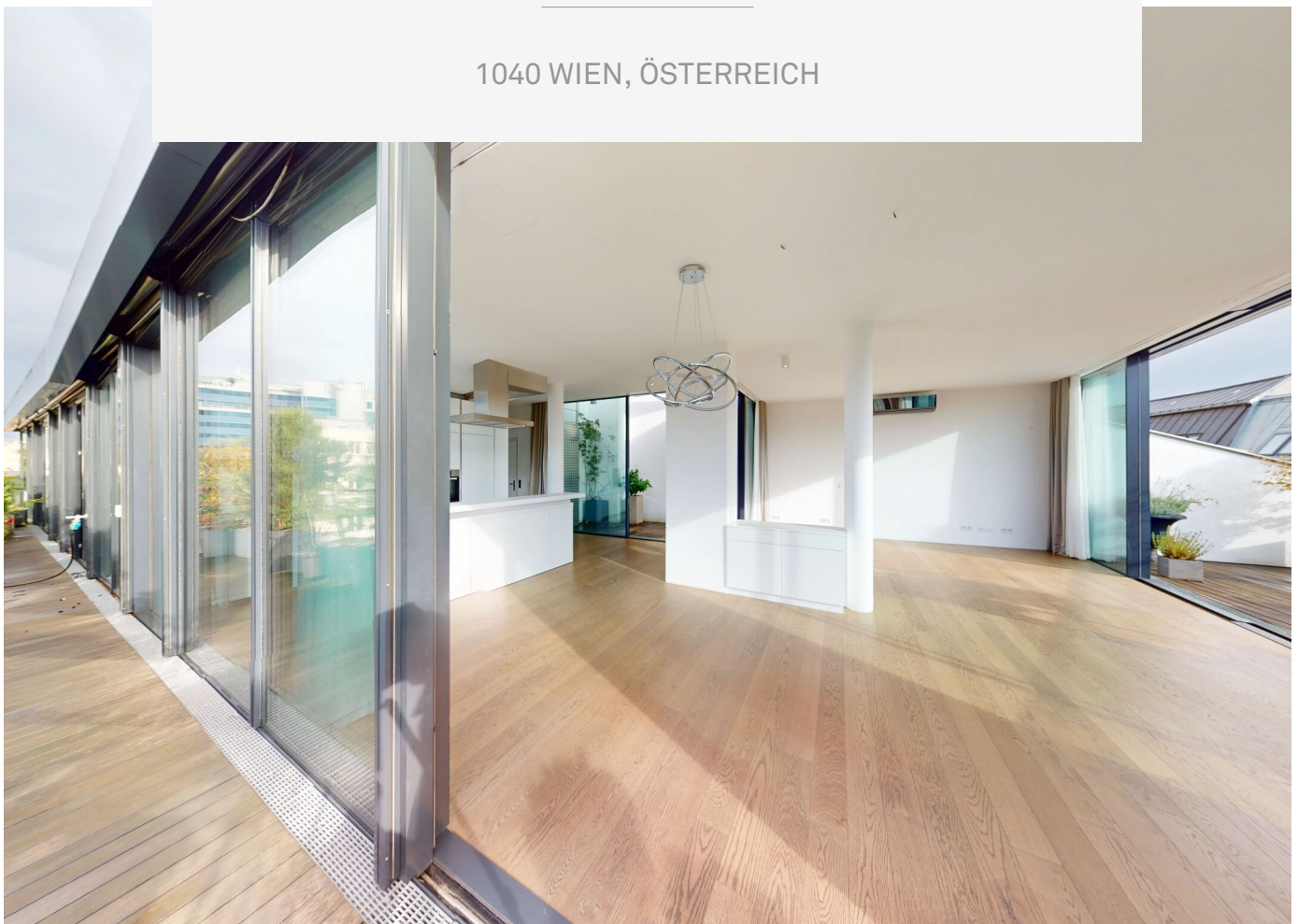
OBJEKT
71219

AKKADIA

IMMOBILIEN

EXKLUSIVE PENTHOUSE IN TOPLAGE MIT GROSSZÜGIGEN TERRASSENFLÄCHEN

1040 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	146,39 m ²
 Nutzfläche	221,2 m ²
 Gesamtfläche	221,2 m ²
 Keller	4 m ²
 Mietdauer	6 Jahre
 Zimmer	4,5
 Bäder	2
 WC	2
 Abstellräume	1
 Terrassen	4 / 74,81 m ²
 Möblierung	Küche, Bad
 Eigentumsform	Alleineigentum
 Stockwerk	3. DG
 Zustand	vollsanziert
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Flachdach
 Boden:	Parkett, Steinboden
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Fernwärme
 Heizungsart:	Fernwärme
Belüftung:	Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung
 Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
 Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
 Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Blendschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
 Beleuchtung:	Deckenleuchten
 Elektrik:	Bodendosen
 WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
 Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
 Küche:	Wohnküche / offene Küche
★ Extras:	Alarmanlage, Sicherheitskamera, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	3.657,52 €	365,75 €
Betriebskosten	252,80 €	25,28 €
Heizkosten	146,71 €	29,34 €
Warmwasser	67,71 €	6,77 €
Sonstiges	90,02 €	9,00 €
Liftkosten	59,46 €	5,95 €
Gesamtmiete	4.716,31 €	

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provision Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis 05.11.2031

Heizwärmebedarf  74 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor  1,44

DETAILBESCHREIBUNG

Wohnen über den Dächern der Stadt – Exklusives Penthouse mit vier Terrassen

In einem prachtvoll revitalisierten Gründerzeithaus präsentiert sich dieses außergewöhnliche Penthouse als exklusives Refugium über den Dächern der Stadt. Auf einer Ebene vereint die Wohnung großzügige Raumverhältnisse, hochwertige Architektur und ein außergewöhnliches Angebot an privaten Außenflächen.

Großzügiges Wohnen auf einer Ebene

Die Wohnfläche von ca. 150 m² gliedert sich in eine weitläufige Wohnküche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie zwei separate WCs. Der Lift führt direkt in die Wohnung und ermöglicht einen besonders komfortablen und repräsentativen Zugang.

Das Herzstück des Penthouses bildet die großzügige Wohnküche mit viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen. Großflächige Verglasungen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und verbinden den Innenraum harmonisch mit den angrenzenden Terrassen.

Eine Besonderheit ist die uneinsehbare, in die Wohnküche integrierte Atriumterrasse. Durch die mechanisch zu öffnenden Glaselemente lässt sich dieser geschützte Außenbereich unmittelbar mit dem Wohnraum verbinden. Dadurch entsteht ein außergewöhnliches, fließendes Raumgefühl zwischen Innen- und Außenbereich.

Der private Bereich umfasst drei Schlafzimmer und bietet damit ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder sowie zwei WCs gewährleisten zusätzlichen Komfort und eine klare Trennung der unterschiedlichen Wohnbereiche.

Die Ausstattung im Überblick

- ca. 150 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- großzügige Wohnküche
- drei Schlafzimmer
- zwei Bäder
- zwei WCs
- Lift direkt in die Wohnung
- vier Terrassen mit insgesamt ca. 75 m²
- uneinsehbare Atriumterrasse innerhalb der Wohnküche
- mechanisch zu öffnende Glaselemente
- großzügige Verglasungen und lichtdurchflutete Räume
- revitalisiertes Gründerzeithaus

Architektur, Licht und außergewöhnliche Freiflächen

Ein besonderes Highlight sind die vier Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 75 m². Die unterschiedlichen Außenbereiche erweitern den Wohnraum und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Rückzug, Entspannung und geselliges Beisammensein.

Die Verbindung aus klassischer Gründerzeitarchitektur und zeitgemäßem Penthouse-Komfort verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter. Großzügige Raumhöhen, klare Linien und die intensive Verbindung von Innen- und Außenraum schaffen ein ebenso elegantes wie wohnliches Gesamtbild.

Eine außergewöhnliche Immobilie für Menschen, die urbanes Wohnen, großzügige Freiflächen und exklusiven Komfort miteinander verbinden möchten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



DIE LAGE

Wieden liegt innerhalb des Gürtels, welcher wiederum am ehemaligen „Linienwall“ (eine leichte Befestigungsanlage zwischen den Vorstädten und Vororten Wiens) angelegt wurde. Kurz nach der Eingemeindung 1850 wurde der Bezirk 1861 geteilt und verlor einen Teil seiner Fläche an den neu geschaffenen 5. Bezirk. Die Top-5-Sehenswürdigkeiten (aus Sicht des Verfassers): Karlskirche und dazugehöriger Karlsplatz, Naschmarkt, Wien Museum, die Wiedener Elisabethkirche sowie das ORF-Funkhaus. Auch der vierte Bezirk (ähnlich wie der Dritte) wird auf Grund der vielen Botschaften im Volksmund gerne als Diplomaten- oder Botschaftsviertel bezeichnet. Empfehlung für Fernweh-Geplagte: Vom nahen gelegenen Hauptbahnhof ist man in wenigen Stunden in Kärnten oder auch Triest ...

Aktuelle Nachrichten zum 4. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1040>

WIEDEN

1040

Postleitzahl

4

Bezirk

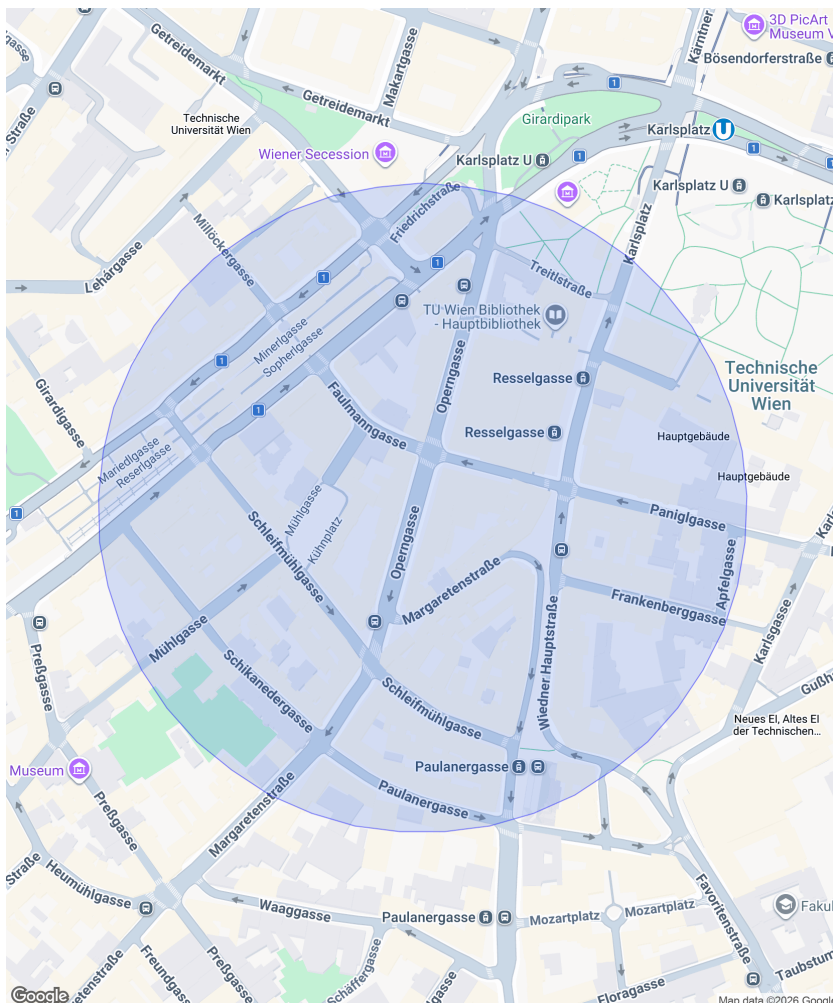
rund 33.319

Einwohner



MIKROLAGE

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene öffentliche Verkehrsmöglichkeiten, darunter die U-Bahnlinien U1 und U4, die Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn. Zudem verkehrt die Buslinie 59A in der Gegend. Besonders erwähnenswert ist die bequeme Erreichbarkeit des Karlsplatzes und der Taubstummengasse, die beide zu Fuß in kürzester Zeit erreichbar sind. Dies ermöglicht Ihnen nicht nur eine hervorragende Anbindung an das U-Bahnnetz, sondern auch die bequeme Erkundung des Stadtzentrums, einschließlich der Oper, die ebenfalls fußläufig erreichbar ist.



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	1.000 m

Sonstige

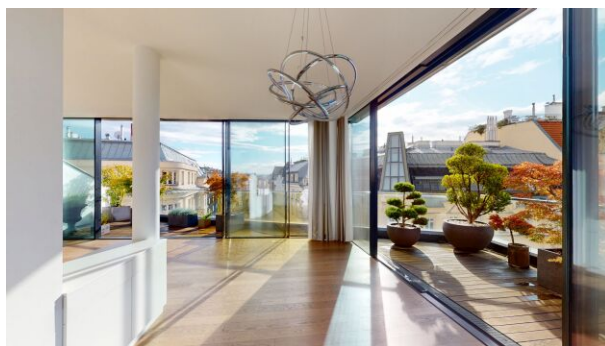
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

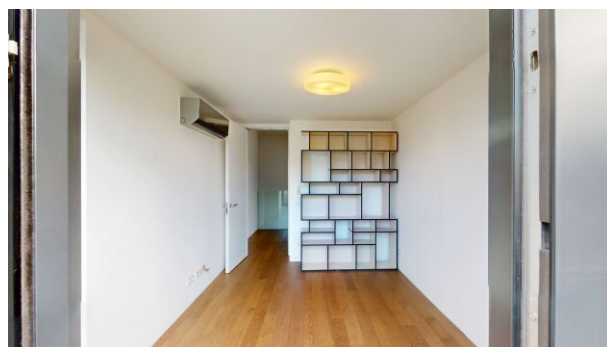
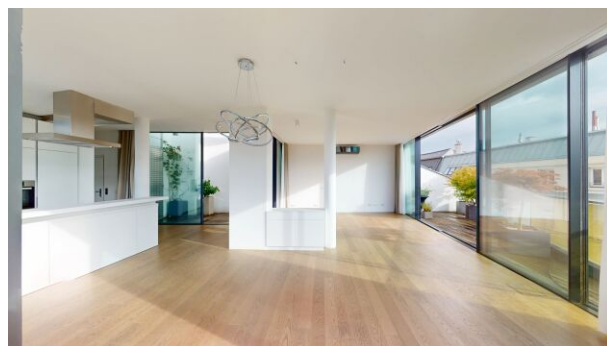
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



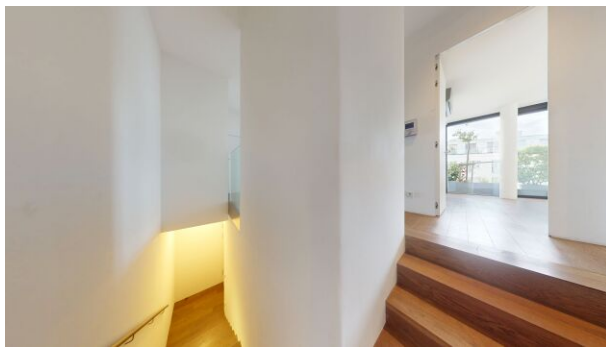
ANSICHTEN



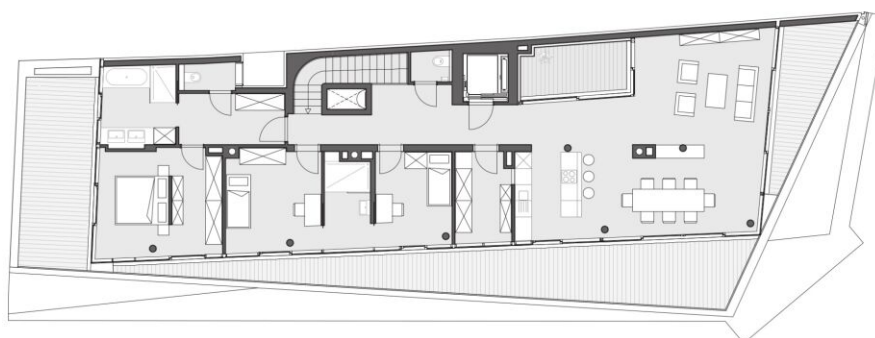
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Gregor Seher

+43 699 81481981
gregor.seher@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.