

OBJEKT  
52844

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## TOPLAGE | WOHNEN IM BOTSCHAFTSVIERTEL | ERSTBEZUG

1040 WIEN, ÖSTERREICH  
KAROLINENGASSE 10 / 1 / 14



## ECKDATEN

|                                                                                                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  Wohnfläche    | 47,92 m²         |
|  Zimmer        | 2                |
|  Bäder         | 1                |
|  WC            | 1                |
|  Garagen       | 1                |
|  Loggien       | 1 / 4,27 m²      |
|  Möblierung    | nicht möbliert   |
|  Beziehbar     | Ende 2025        |
|  Eigentumsform | Wohnungseigentum |
|  Stockwerk     | 2. Etage         |
|  Zustand       | Erstbezug        |
|  Lift         | ja               |

## AUSSTATTUNG

|                                                                                                  |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|  Boden:         | Fliesen, Parkett                                       |
|  Fahrstuhl:     | Personenaufzug                                         |
|  Befeuerung:    | Luftwärmepumpe                                         |
|  Heizungsart:   | Fußbodenheizung                                        |
|  Belüftung:     | Klimaanlage                                            |
|  Balkon:        | Südbalkon / -terrasse                                  |
|  Fenster:       | Außenliegender<br>Sonnenschutz,<br>Schallschutzfenster |
|  Bad:           | Dusche, Bad mit WC                                     |
|  Küche:         | Wohnküche / offene<br>Küche                            |
|  Stellplatzart: | Tiefgarage                                             |
|  Extras:        | U-Bahn-Nähe,<br>Fahrradraum                            |

## KOSTEN

Kaufpreis 569.100,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf **A** 17,2 kWh/m²a

## DETAILBESCHREIBUNG

Das exklusive Neubauprojekt umfasst insgesamt 34 Wohneinheiten und teilt sich in einen siebengeschossigen Straßentrakt sowie einen dreigeschossigen Hoftrakt, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind.

Das moderne Architektur- und Wohnkonzept spricht Menschen mit hohen Ansprüchen an, die Abwechslung und individuellen Freiraum schätzen. Besondere Sorgfalt wurde auf eine hochwertige Ausstattung sowie eine optimale Raumaufteilung gelegt.

Die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für Ende 2025 geplant. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Wohnungen zu Anlegerpreisen zu erwerben.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im zweiten Liftstock und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> inklusive Loggia.

Es stehen Ihnen ein Vorzimmer, eine Wohnküche mit vorgelagerter Loggia, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden.



## 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

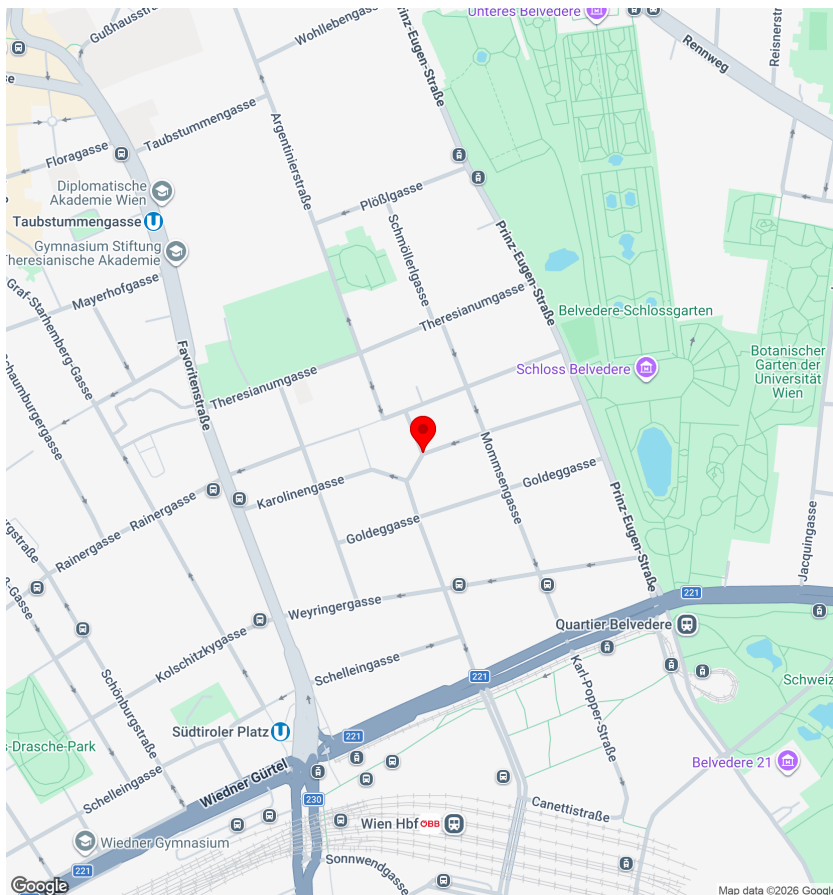
Mitten im charmanten Karolinviertel des 4. Bezirks entsteht ein durchdachtes Wohnprojekt in absoluter Traumlage.

Das Schloss Belvedere, der neue Hauptbahnhof sowie die Wiener Innenstadt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Dank der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, wie die Straßenbahnlinie D und die U-Bahn-Linie U1, sowie einer ausgezeichneten Nahversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung, wird hier höchste Lebensqualität geboten.

Die idyllischen Garten- und Parkanlagen des Schlosses Belvedere laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Kindergarten, Volksschule und Gymnasium befinden sich nur einen Katzensprung entfernt in der Theresianischen Akademie auf der Favoritenstraße.



## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 250 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 750 m   |
| Krankenhaus | 1.250 m |

### Kinder & Schulen

|               |       |
|---------------|-------|
| Schule        | 250 m |
| Kindergarten  | 250 m |
| Universität   | 750 m |
| Höhere Schule | 750 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 250 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Sonstige

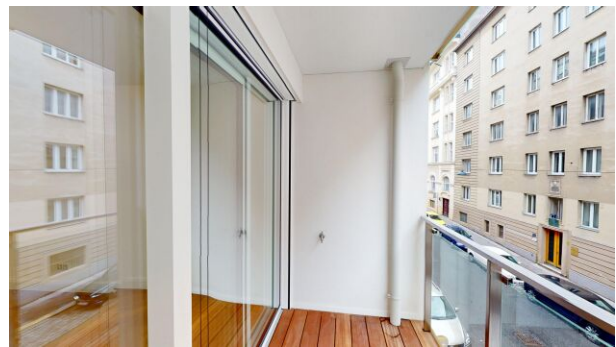
|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 750 m |
| Polizei     | 750 m |

### Verkehr

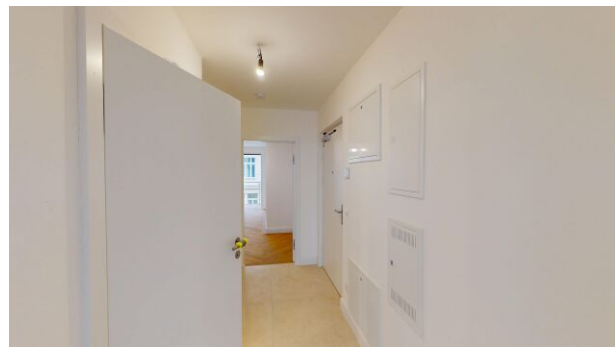
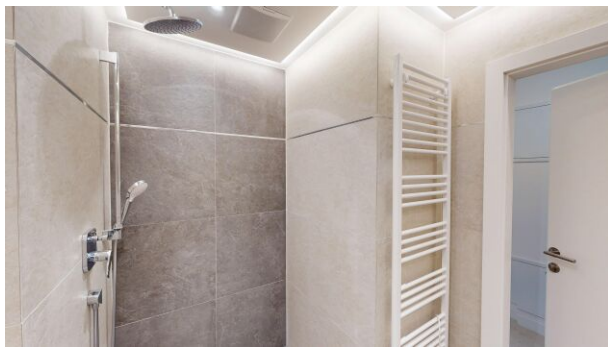
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 250 m   |
| U-Bahn            | 750 m   |
| Straßenbahn       | 250 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 2.250 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## ANSICHTEN

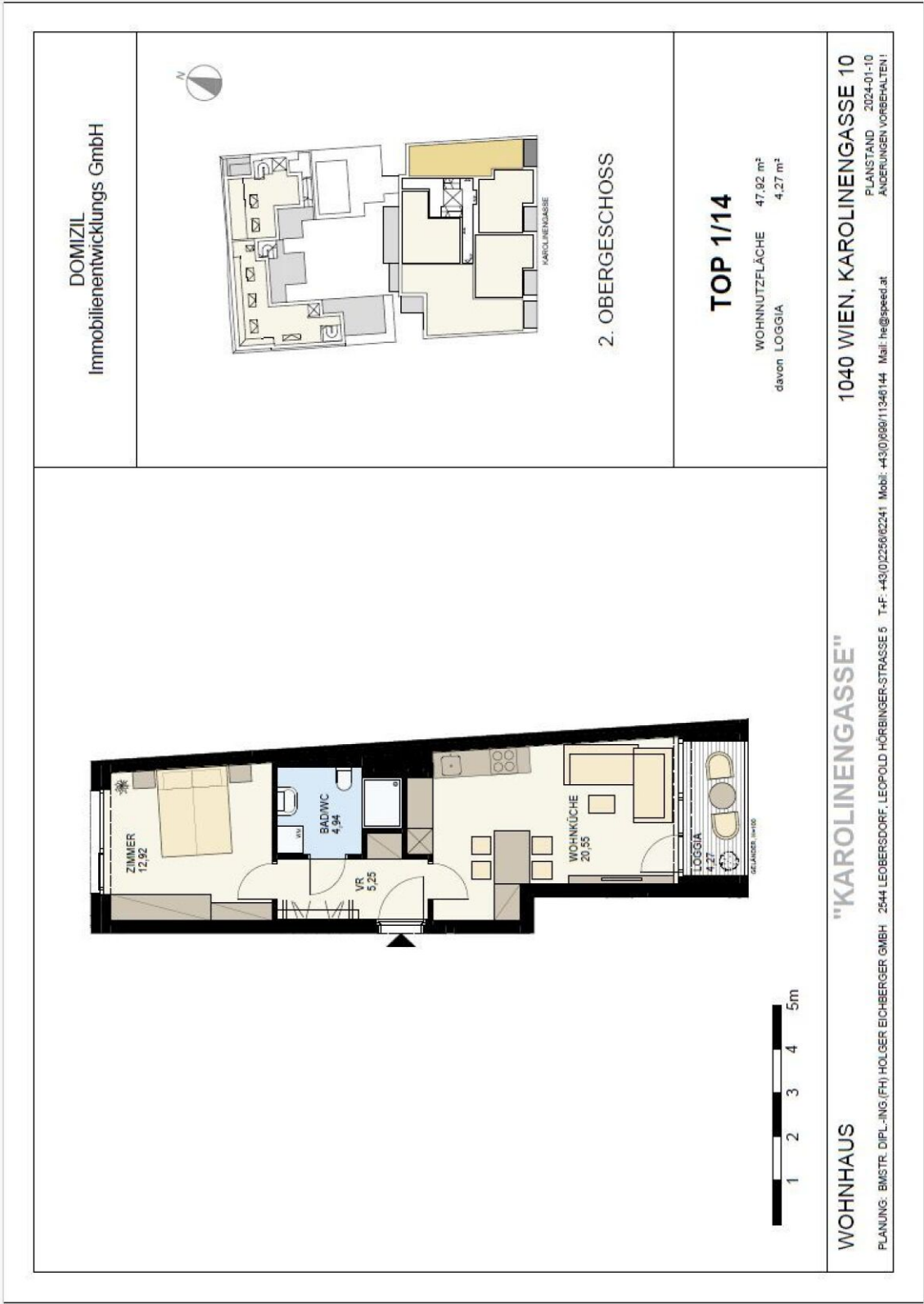


## ANSICHTEN





PLAN







#### 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.