OBJEKT
60365

AKKADIA
IMMOBILIEN

ALTBAU-JUWEL MIT STUCK, EICHENBODEN & DESIGNBAD

1070 WIEN, ÖSTERREICH
BERNARDGASSE 27 / 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

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	77 m²
Nutzfläche	77 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	649.000,00 €

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

Schon beim Betreten des Hauses empfängt ein großzügiger Eingangsbereich die Bewohner. Ein prachtvoller Kronleuchter, hochwertige Materialien und eine klare architektonische Linie vermitteln sofort die Wertigkeit, die sich durch das gesamte Projekt zieht. Jeder Schritt zeigt: Hier wurde nichts dem Zufall überlassen, sondern jedes Detail sorgfältig komponiert.

Die Architektur knüpft an die historische Gründerzeit an, ohne museal zu wirken. Restaurierte Kassettentüren, aufwendig erhaltene Fensterdetails und Stuckelemente bewahren den Charme der Vergangenheit. Gleichzeitig verleihen moderne Eingriffe wie durchdachte Grundrisse, neue Raumzuschnitte und lichtdurchflutete Konzepte dem Haus eine unverkennbare Modernität.

Diese stilvolle Wohnung im ersten Obergeschoss verkörpert eine exklusive Verbindung aus klassischer Architektur, hochwertigster Ausstattung und zeitgenössischer Wohnphilosophie. Hier wurde nicht einfach Wohnraum geschaffen – hier wurde eine Atmosphäre gestaltet, die geprägt ist von zeitloser Eleganz, edlen Materialien und einem kompromisslosen Anspruch an Qualität und Design.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein beeindruckendes Raumgefühl: Die Kombination aus hohen Decken, dezent eingesetzten Stuckelementen und raumhohen Fenstern sorgt für ein Ambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich ist. Sonnenlicht flutet durch die großzügigen Glasflächen, reflektiert auf den edlen Oberflächen und verleiht den Räumen eine besondere Leichtigkeit und Weite – ein Wohngefühl, das inspiriert und zur Ruhe kommen lässt.

Die Böden aus gebürsteter Eiche sind mehr als nur ein Gestaltungselement – sie sind Ausdruck eines gehobenen Geschmacks, der das Authentische und Natürliche zu schätzen weiß. Jeder Schritt wird von der Qualität dieses Holzes begleitet, dessen feine Maserung Wärme, Tiefe und Beständigkeit ausstrahlt. Die gesamte Raumaufteilung ist durchdacht und funktional, dabei jedoch nie beliebig – hier wurde Architektur mit Sinn für Ästhetik und Alltag geschaffen.

Das Badezimmer ist ein Rückzugsort der besonderen Art – ein Ort, der Wellness und Design vereint. Feinste italienische Keramik von **Cielo** trifft auf moderne Eleganz: Eine großzügige Walk-in-Dusche mit rahmenloser Glasverkleidung, präzise gefertigte Tischlerarbeiten am Waschtisch und exklusive schwarze Armaturen bilden eine stilvolle Komposition, die Funktionalität und Luxus mühelos miteinander verbindet. Der Kontrast der dunklen Akzente mit dem hellen Porzellan verleiht dem Raum eine edle Tiefe und grafische Klarheit.

Ein separates Gäste-WC fügt sich diskret, aber konsequent in das stilistische Gesamtkonzept ein und erhöht den Wohnkomfort spürbar – insbesondere bei Besuch oder in Alltagssituationen, in denen Privatsphäre geschätzt wird.

Diese Wohnung ist mehr als nur eine Adresse – sie ist Ausdruck eines Lebensstils. Ein stilvoller Rückzugsort für Menschen mit höchsten Ansprüchen, die urbanes Wohnen mit

einem Hauch klassischer Grandezza und einer Prise moderner Leichtigkeit suchen. Hier wird jeder Tag zur Begegnung mit dem Besonderen.

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

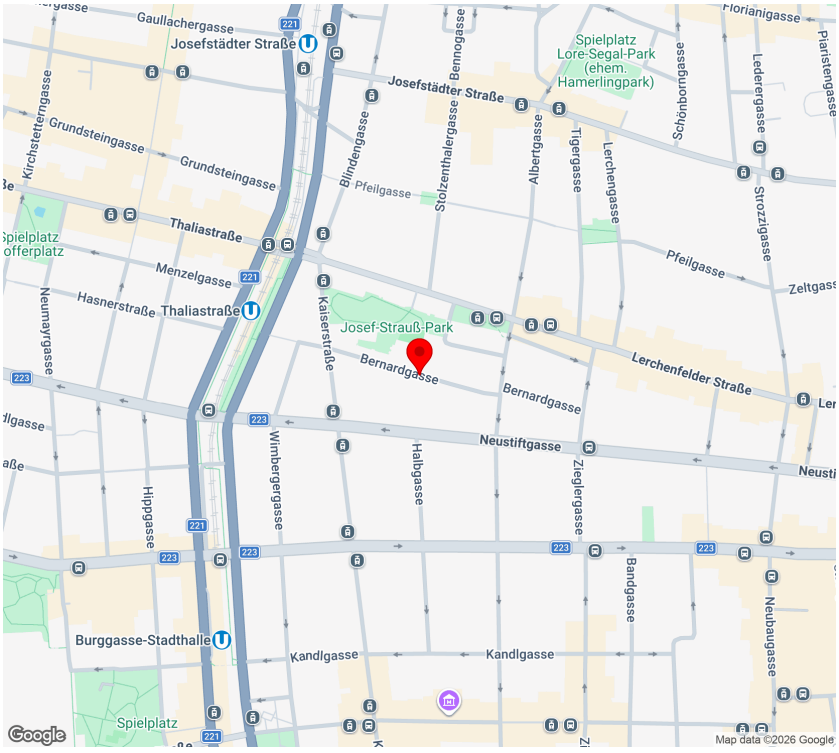
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Mitten im Herzen der Stadt – und dennoch ein Ort der Ruhe. Die Bernardgasse präsentiert sich nach ihrer Umgestaltung zur verkehrsberuhigten Wohnstraße mit beinahe dörflichem Charakter. Begrünte Flächen, Bäume, Sitzgelegenheiten und eine sanfte Gestaltung machen sie zu einem Teil der neuen „kühlen Zone Neubau“ und zu einem lebenswerten Rückzugsort in urbaner Umgebung.

Das kulturelle Angebot liegt sprichwörtlich vor der Tür: Museen, Theater, Restaurants und Boutiquen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso praktisch ist die Infrastruktur für den Alltag – Supermärkte, Apotheken und Banken finden sich in unmittelbarer Nähe. Mit der U-Bahn-Station Thaliastraße sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien ist die Anbindung an das gesamte Stadtgebiet hervorragend.

Wer hier lebt, genießt den Luxus, alles in Reichweite zu haben: das pulsierende Zentrum Wiens ebenso wie entspannte Rückzugsorte im Grünen.



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	750 m
Höhere Schule	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	750 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	4.000 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

ANSICHTEN







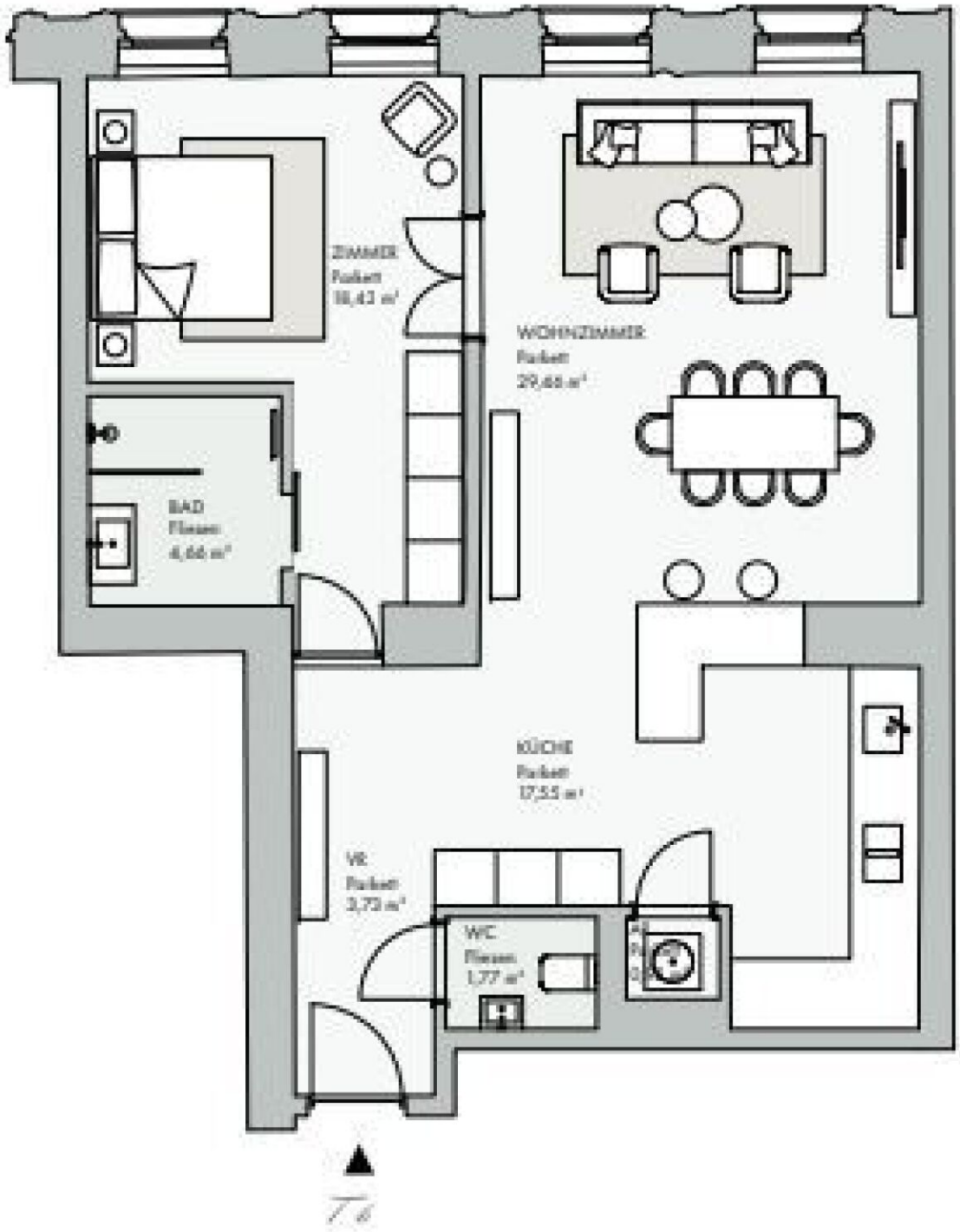




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

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.