OBJEKT
71309

AKKADIA
IMMOBILIEN

WUNDERSCHÖNE, GENERALSANIERTE WOHNUNG MIT WEITBLICK IM HERZEN WIENS

1010 WIEN,INNERE STADT, 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	88 m²
Nutzfläche	88 m²
Mietdauer	3 Jahre
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Möblierung	Küche, Bad
Beziehbar	ab sofort
Eigentumsform	Alleineigentum
Stockwerk	3. Etage
Zustand	vollsaniert
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Ziegel
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
Räume:	Flügeltüren, Stuck
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.730,03 €	173,00 €
Betriebskosten	178,88 €	17,89 €
Gesamtmiete	2.099,80 €	

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis	30.11.2033
Heizwärmebedarf	D 119 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 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

Die wunderschöne, helle Wohnung wurde von September bis Dezember 2024 generalsaniert und gelang hiermit zum Erstbezug in die Vermietung.

Über einen großzügigen Gang mit großen Fenstern gelangen Sie, vorbei an einer großen Garderobe, Wc und dann Badezimmer zur rechten Hand und Eingang zu Schlafzimmer 1 und Abstellkammer zur linken Hand in den großen hellen Wohnraum. Dieser ist südseitig ausgerichtet, besitzt 2 schöne Altbaufenster mit Weitblick über den Resselpark und Karlskirche und eine neue Ewe Einbauküche mit Küchenblock. Von hier aus gelangen Sie auch in das Südseitig ausgerichtete Schlafzimmer 2.

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



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

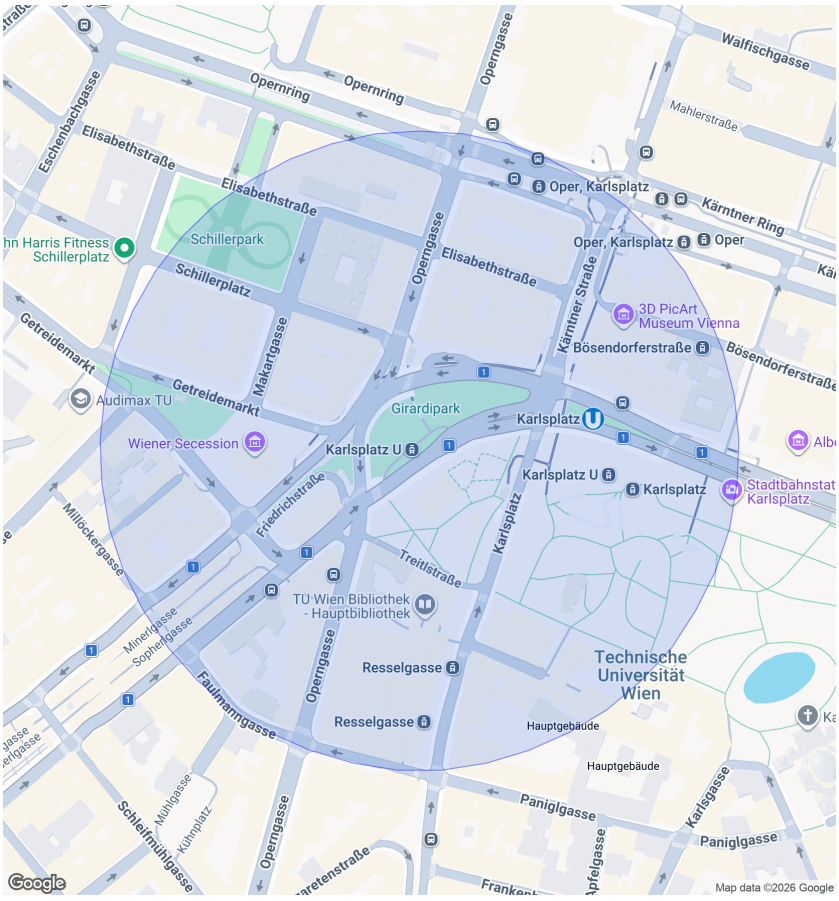


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Zu Vermietung gelangt einen helle, liebevoll generalsanierte Wohnung in einem der Gründerzeithäuser am prunkvollen Wiener Ring.
Direkt vor der Haustüre befindet sich einer der Abgäng zu der vielvernetzten U-Bahn Station Karlsplatz, die Knotenpunkt für viele U-bahn Linien sowie auch Straßenbahn Linien und Busse ist.
Über den Ring gequert gelangen Sie in den charmanten Resselpark, der vielseitige Möglichkeiten zur Naherholung bietet.
Der Wiener Naschmarkt ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen, die Staatsoper ebenfalls und von dort aus befinden Sie sich bereits auf der Kärntner Straße, die weiter zum Wiener Stephansdom führt, um nur Einige der vielen Sehenswürdigkeiten zu erwähnen die Sie hier erwarten.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 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	500 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

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

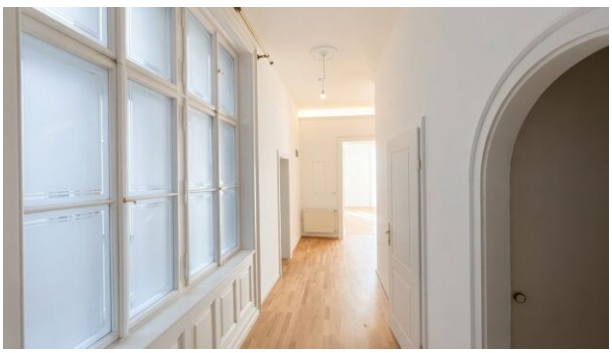
ANSICHTEN







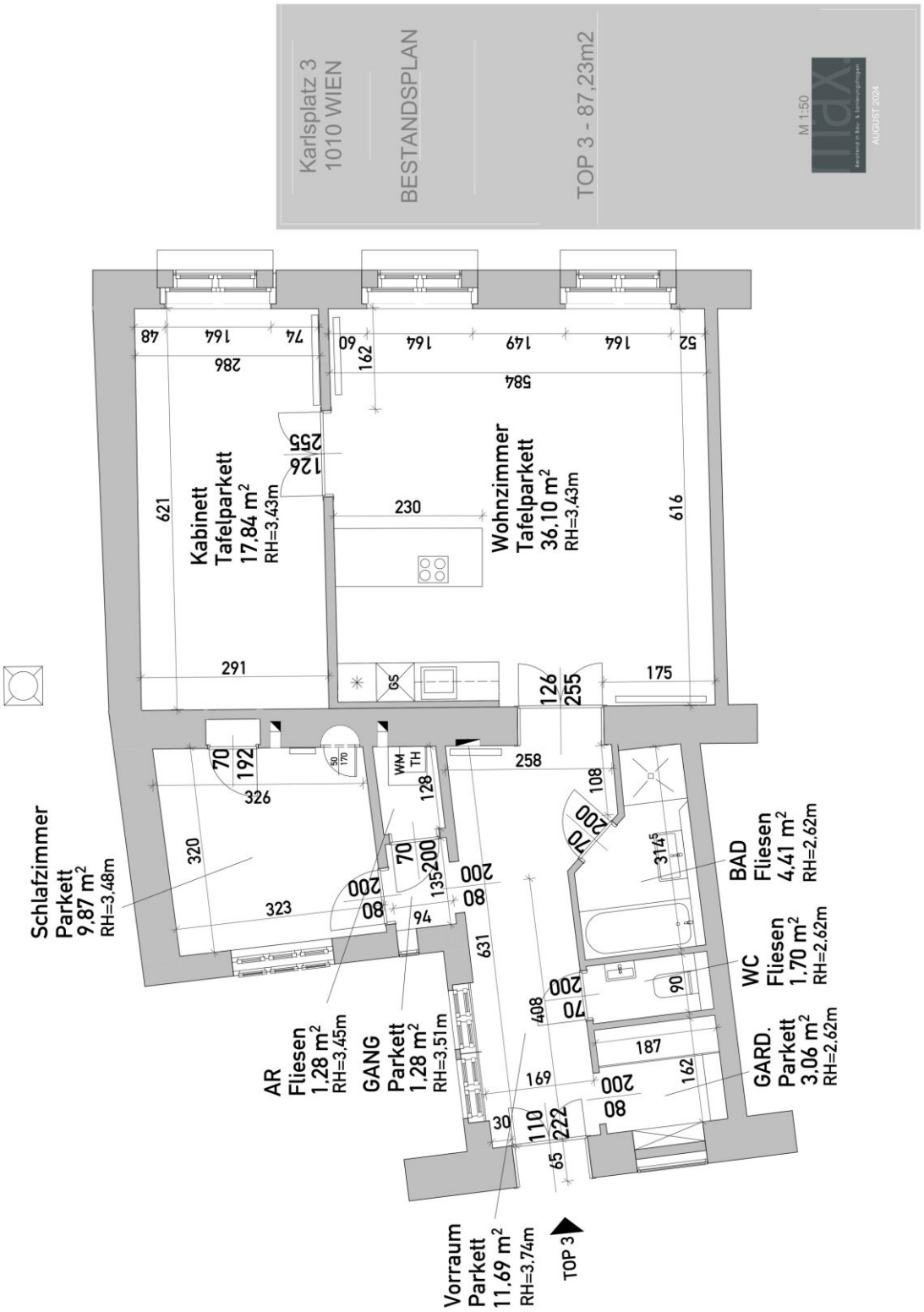




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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



KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@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.