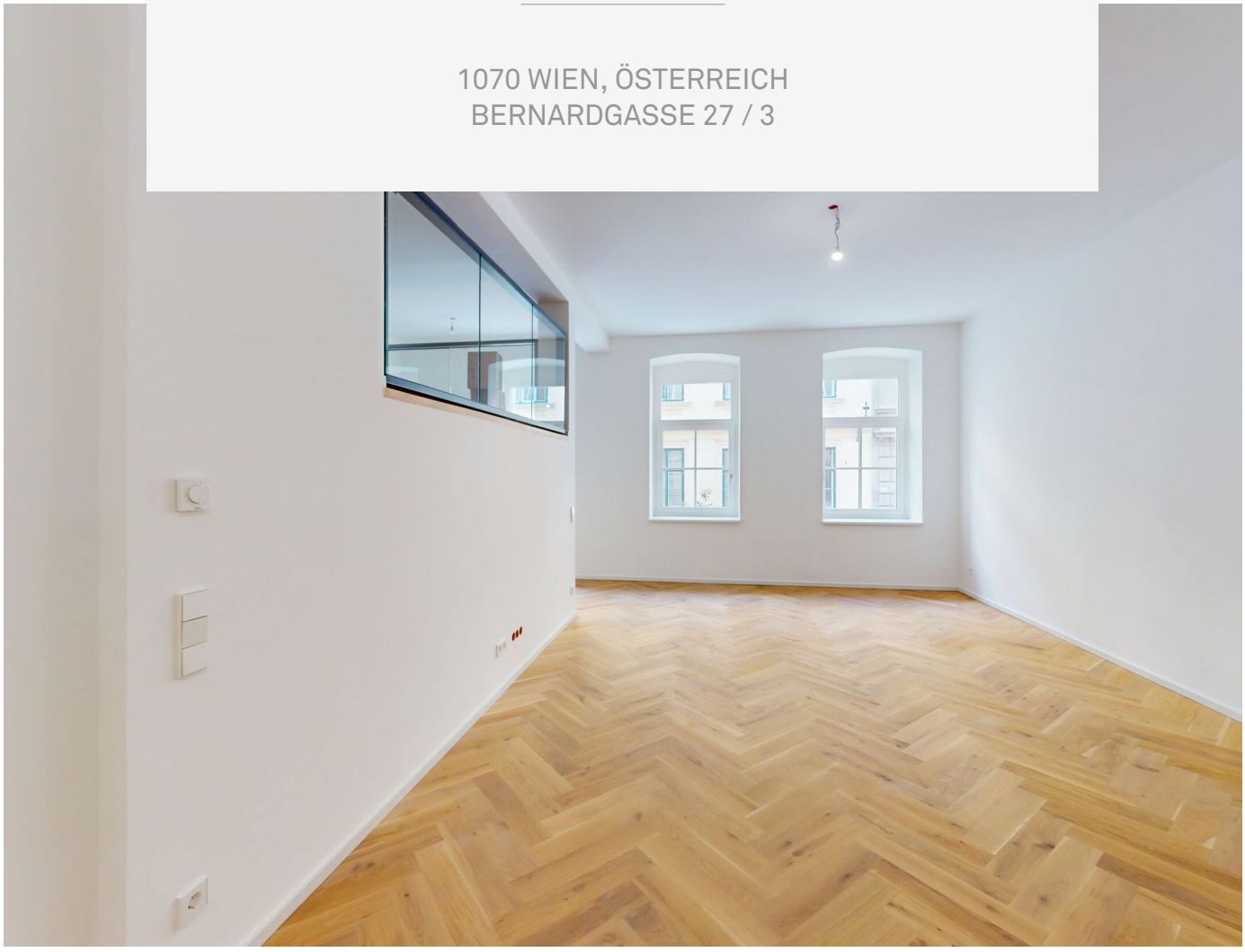
AKKADIA
IMMOBILIEN

# LOFT-FEELING IM ERSTBEZUG

1070 WIEN, ÖSTERREICH
BERNARDGASSE 27 / 3



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 | 66 m² |
| Nutzfläche | 66 m² |
| Keller | 2,08 m² |
| Zimmer | 2 |
| Bäder | 1 |
| WC | 1 |
| Beziehbar | Sofort |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Stockwerk | EG |
| Zustand | Erstbezug |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Heizungsart: | Fußbodenheizung |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Bad: | Dusche |
| Extras: | Gartennutzung |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 448.000,00 € |

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.

Hier entstand eine Wohnung, die durch ihre **Glasgalerie** ein architektonisches Statement setzt. Der Wohnbereich öffnet sich nach oben und schafft eine eindrucksvolle Raumhöhe. Über eine elegante Treppe erreicht man die Galerieebene – ein transparenter Schlafbereich, der wie ein schwebendes Element über dem Wohnraum thront.

Diese Verbindung von Offenheit und Rückzug macht Top 3 einzigartig: Der Blick von oben auf den lichtdurchfluteten Wohnbereich, die Glasarchitektur in Kombination mit historischen Stuckdetails – all das verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter.

Auch hier zeigt sich die kompromisslose Liebe zum Detail:

- Gebürstete Eichenböden ziehen sich durch alle Räume.
- Die Lichtgestaltung betont architektonische Linien und schafft stimmungsvolle Akzente.
- Das Badezimmer gleicht einem privaten Spa – freistehende Designerbadewanne, edle Keramiken von Cielo, schwarze Armaturen, maßgefertigte Waschtischplatten und eine großzügige Dusche

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

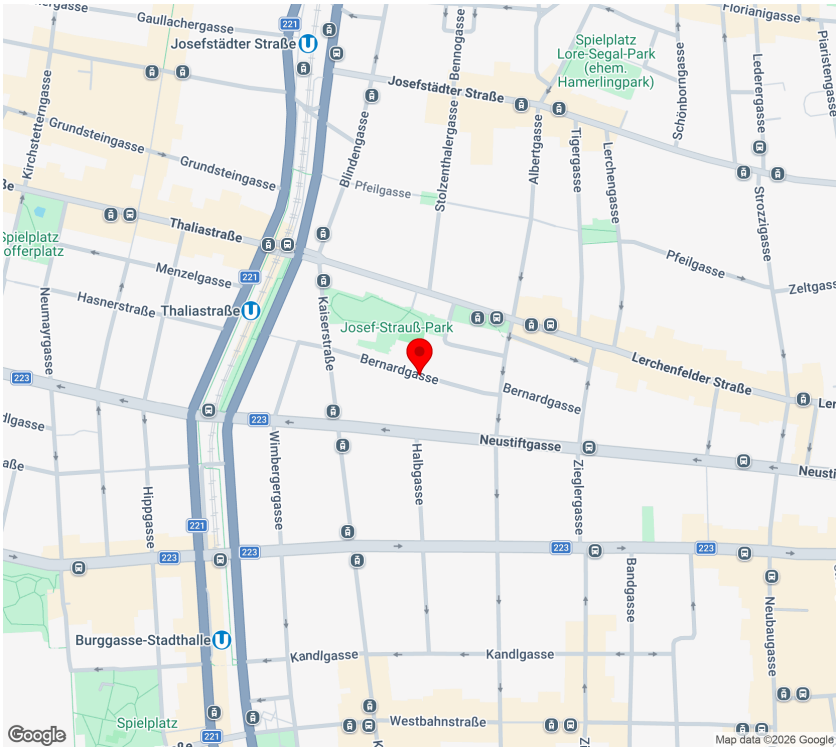
AKKADIA
IMMOBILIEN

## 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

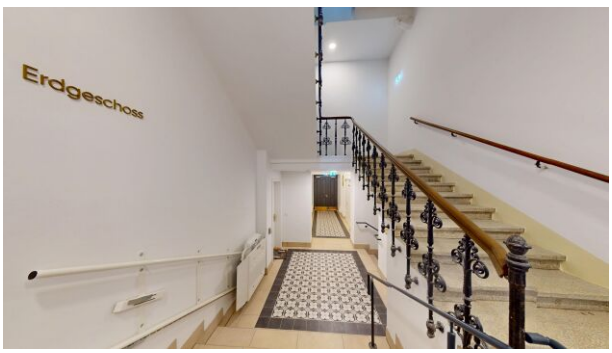
## ANSICHTEN







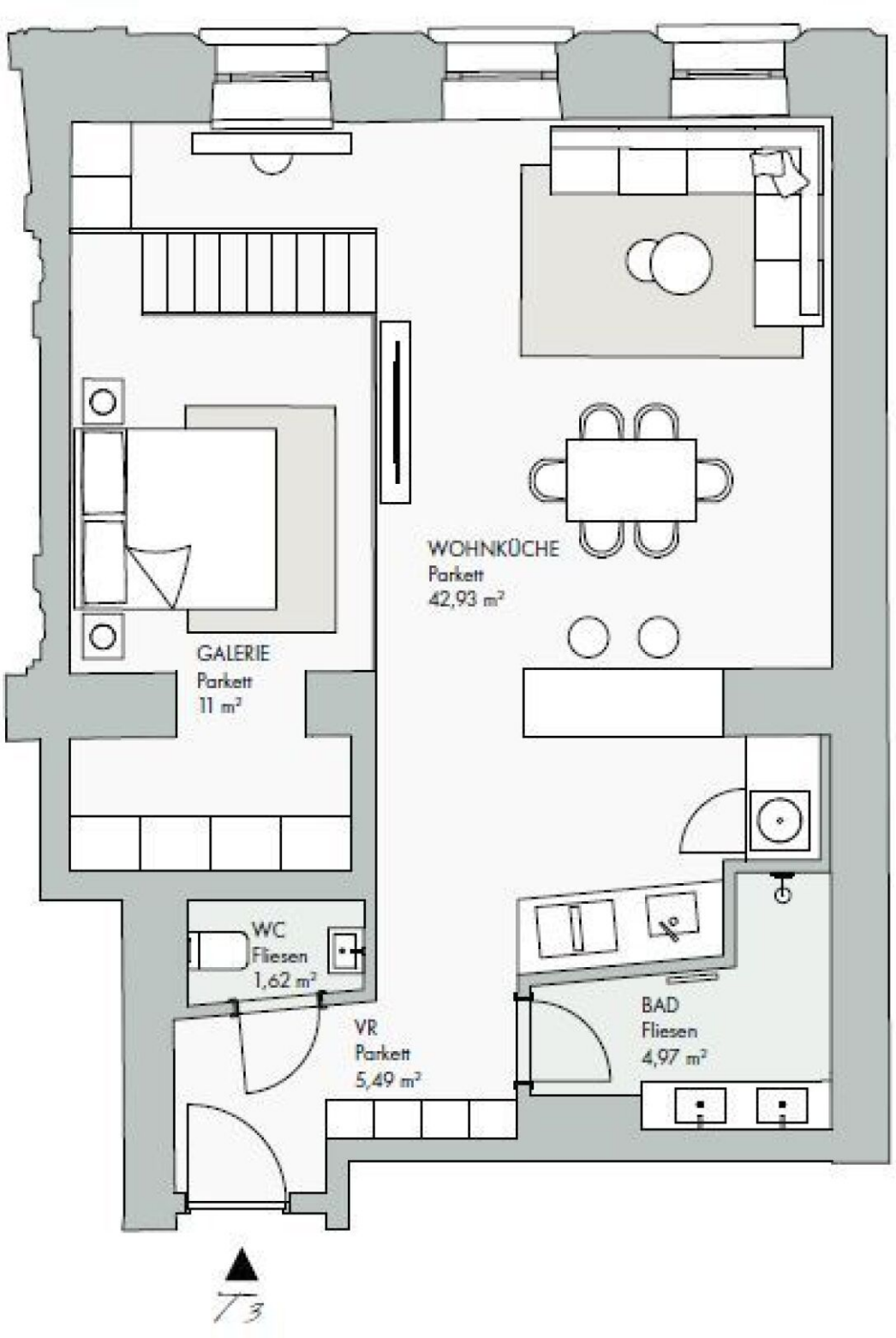





AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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.