AKKADIA
IMMOBILIEN

STILVOLLER 4-ZIMMER-ALTBAU MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG BEIM SCHWEIZERGARTEN

1030 WIEN, 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	112,66 m²
Keller	3 m²
Zimmer	4
Bäder	1
WC	1
Möblierung	Küche, Bad
Beziehbar	ab sofort
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
WCs:	Pissoir, Getrennte Toiletten
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

Kaufpreis	680.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	229,77 €	22,98 €
Reparaturrücklage	148,47 €	

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	16.10.2026
Heizwärmebedarf	B 120,12 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	B 1,62
Reparaturrücklage	186.540,16 €

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

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 113 m² Wohnfläche, die klassischen Wiener Altbaucharakter mit einer modernen und sorgfältig abgestimmten Ausstattung verbindet. Hohe Decken, große Fensterflächen und Fischgrätparkett prägen das Erscheinungsbild. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für eine sehr gute natürliche Belichtung und eine angenehme Atmosphäre in den Räumlichkeiten. Das Herzstück bildet die offene Wohnküche mit einer hochwertig ausgeführten Einbauküche und zentraler Kochinsel. Bei der Auswahl der Materialien und Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität gelegt. Der Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Insgesamt stehen vier gut proportionierte Zimmer zur Verfügung. Neben dem zentralen Wohnbereich lassen sich die weiteren Räume flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Badewanne, separater Dusche und zwei Waschbecken. Bis zur Decke verlegte Fliesen und sorgfältig ausgewählte Details fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein separates WC ergänzt die durchdachte Raumaufteilung. Die Qualität der Ausführung zeigt sich in sämtlichen Bereichen und verbindet sich harmonisch mit den klassischen Elementen des Altbaus. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigenes Kellerabteil sowie die Möglichkeit zur anteiligen Nutzung des Dachbodens. Ein Lift ist im Haus vorhanden.



DIE LAGE

Die Landstraße zählt zu den inneren Bezirken, dem erweiterten Stadtzentrum. Die Lebensgrundlage der frühen Siedlungen auf diesem Gebiet war die Landwirtschaft – die Haupteinnahmequelle der ersten Bewohner von Erdberg der Weinbau.

Die Station Wien Mitte muss an dieser Stelle als öffentlicher Verkehrsknotenpunkt hervorgehoben werden: U-Bahn, S-Bahn, Busse und die nahegelegene Ringstraße – von hier kommt man eigentlich überall gut hin. Architektonische Highlights sind beispielsweise das Schloss Belvedere, das Hundertwasserhaus (mit spannenden wechselnden Ausstellungen) oder das Arsenal. Auch der Aarenbergpark mit einem der über ganz Wien verteilten Flaktürme ist einen Besuch wert und lädt zum Verweilen ein. Ein Teil des dritten Bezirkes (zwischen Reisnerstaße, Heumarkt und Rennweg) wird gerne als Diplomatenviertel bezeichnet, da sich dort eine größere Anzahlt Botschaften befinden.

Aktuelle Nachrichten zum 3. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1030



LANDSTRASSE

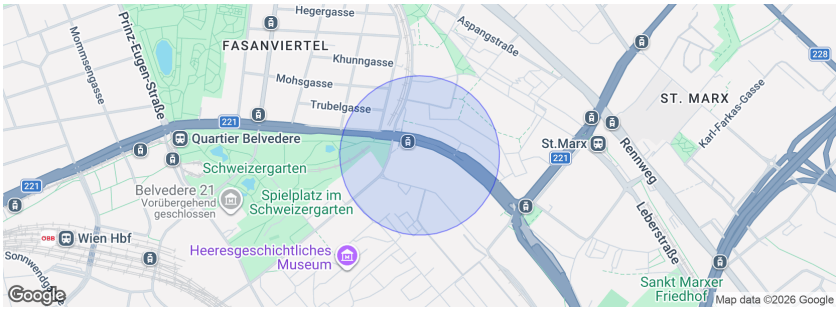
1030
Postleitzahl

3
Bezirk

rund 90.712
Einwohner

MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage des 3. Wiener Gemeindebezirks im Fasanviertel. Der nahegelegene Schweizergarten sowie das Belvedere bieten großzügige Grünflächen und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.
Die Umgebung verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch der Wiener Hauptbahnhof mit seinem umfangreichen Einkaufs- und Gastronomieangebot ist gut erreichbar.
Die öffentliche Verkehrsanbindung ist insbesondere durch die Straßenbahnlinien 18 (Heinrich-Drimmel-Platz) und O (Kölblgasse) hervorragend. Direkte Verbindungen bestehen unter anderem zum Hauptbahnhof, Quartier Belvedere, Rennweg, Wien Mitte, Praterstern und Westbahnhof. Ergänzend stehen in der näheren Umgebung weitere Straßenbahn- und S-Bahn-Verbindungen zur Verfügung.
Besonders interessant ist die unmittelbare Nähe zu den Aspanggründen und dem neu entstehenden Village im Dritten. Auf dem ehemaligen Bahnhofsareal entsteht ein weitgehend autofreies Stadtquartier mit neuen Wohnungen, Grünflächen, Nahversorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Ein geplanter Fuß- und Radwegsteg soll das Fasanviertel künftig direkt mit dem neuen Quartier und dem Bildungscampus Aron Menczer verbinden.
Die laufende Entwicklung des angrenzenden Stadtteils sowie die damit verbundene Erweiterung von Infrastruktur, Grünraum und Nahversorgung unterstreichen das langfristige Potenzial dieser bereits heute sehr gut etablierten Lage.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

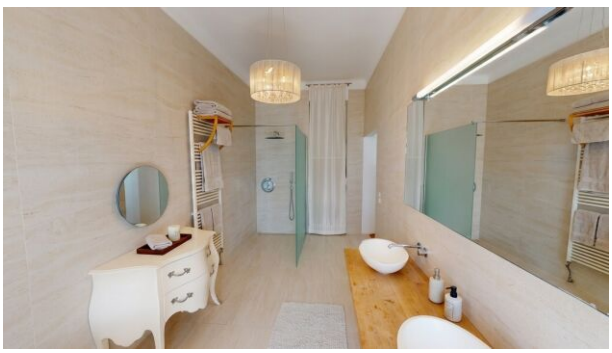
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN





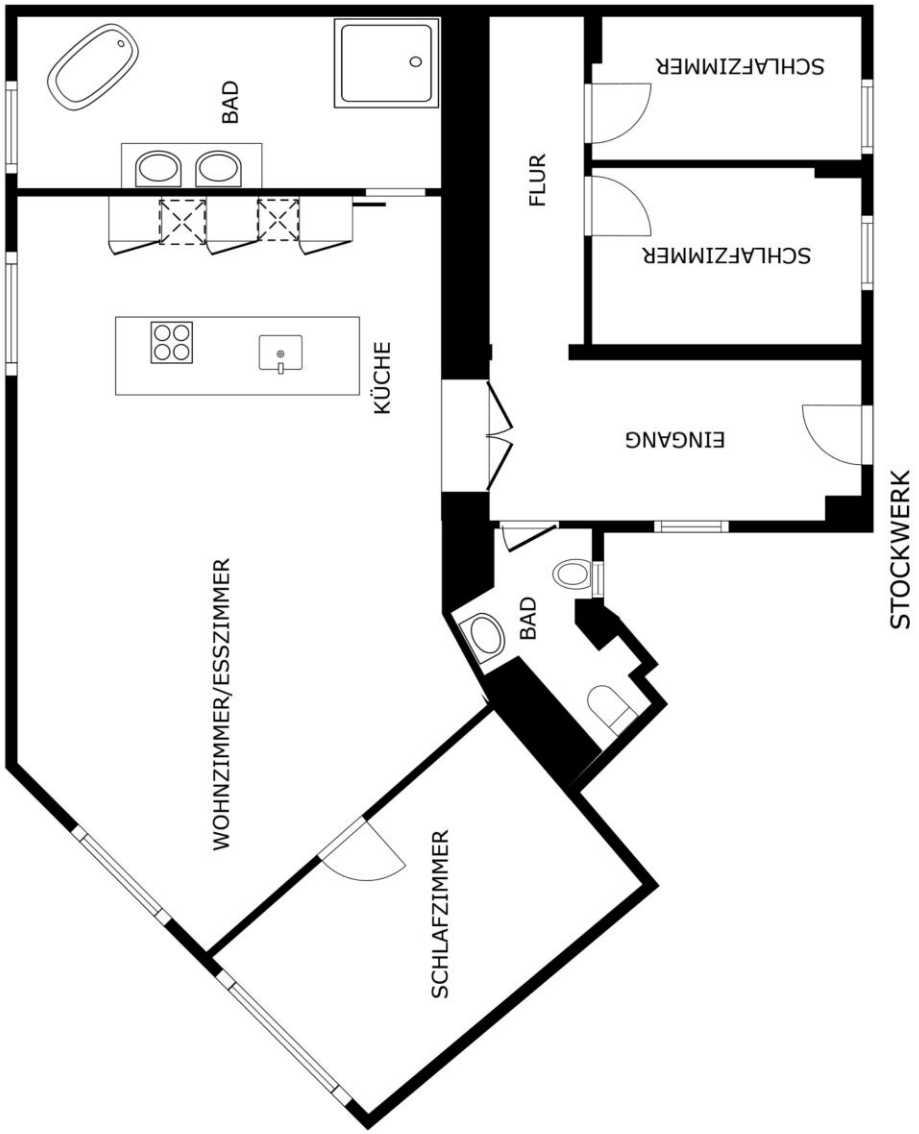






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

PLAN



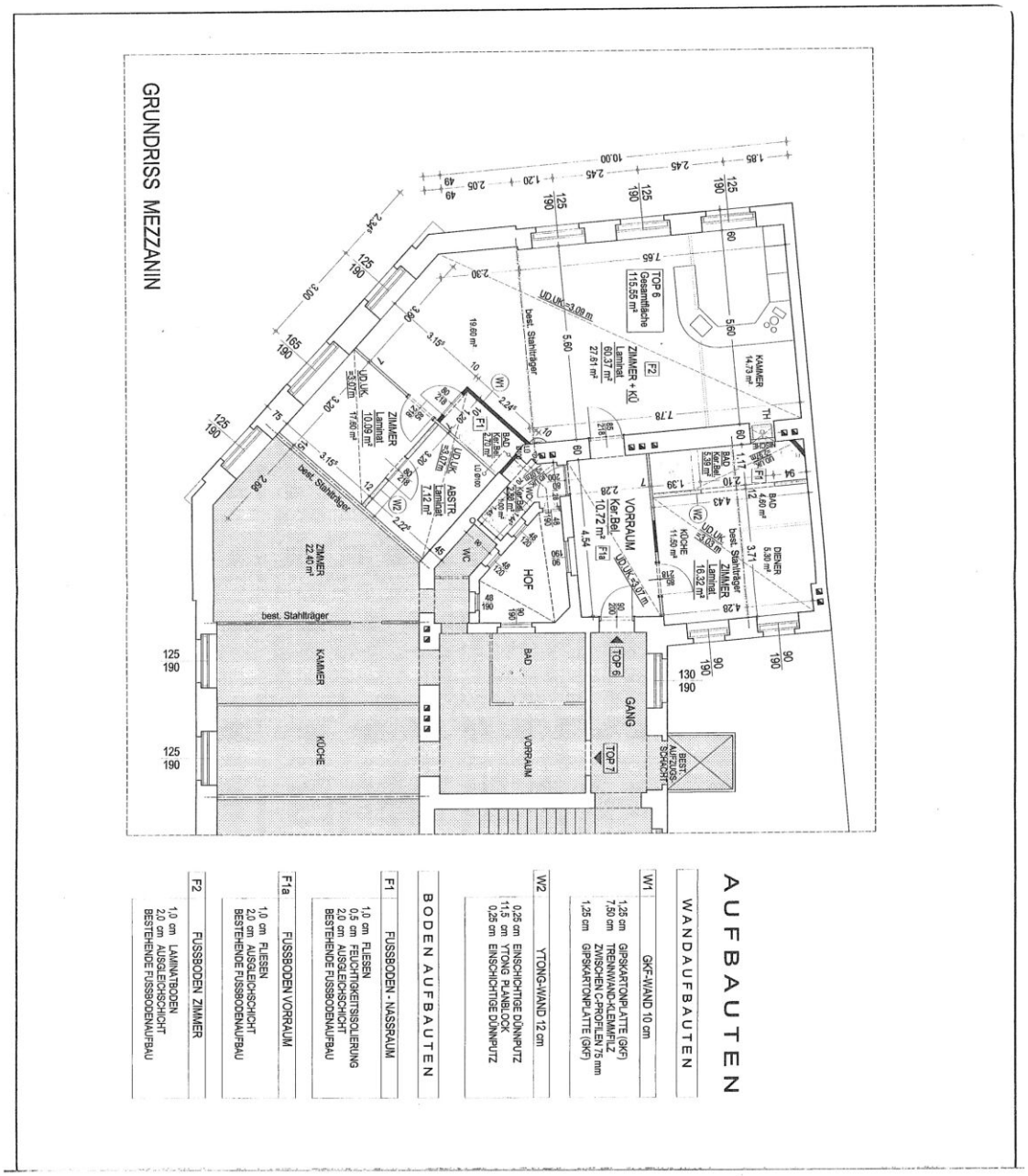
Matterport

ANGABEN OHNE GEWÄHR

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.