OBJEKT
71294

AKKADIA
IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE 2-ZIMMER-WOHNUNG – IDEAL AUCH ALS 2ER-WG | 1030 WIEN

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	61,18 m²
Zimmer	2
Bäder	1
WC	1
Beziehbar	1.12.2026
Stockwerk	Mezzanin
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Räume:	WG geeignet, Flügeltüren
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	691,49 €	69,15 €
Betriebskosten	117,52 €	11,75 €
Liftkosten	18,65 €	1,86 €
Gesamtmiete	910,43 €	

Kaution	2.700,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis	19.10.2031
Heizwärmebedarf	D 112,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 2,12

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 Wohnung Top 5 in der **Stammgasse 5** präsentiert sich als gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit zwei separat begehbaren Zimmern und einer eigenständigen Küche.

Mit ca. **61,18 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung ein vielseitiges Wohnkonzept, das sich ideal für **Singles, Paare oder eine 2er-Wohngemeinschaft** eignet. Die klare Trennung der Wohnbereiche ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet insbesondere bei gemeinsamer Nutzung angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Die beiden großzügig geschnittenen Zimmer bilden das Herzstück der Wohnung. Das ca. **21,09 m² große Zimmer** bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Das zweite Zimmer mit ca. **16,72 m²** eignet sich ideal als Schlafzimmer oder privater Wohnbereich.

Die **separate Küche mit ca. 7,24 m²** ermöglicht eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich. Der großzügige **Vorraum mit ca. 8,10 m²** erschließt die einzelnen Räume und bietet zusätzlichen Platz für eine Garderobe.

Das Badezimmer mit ca. **2,81 m²**, ein **separates WC mit ca. 1,24 m²** sowie ein zusätzlicher Abstell- bzw. Garderobenbereich ergänzen das Raumangebot. Ein Personenaufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Highlights auf einen Blick

- ca. **61,18 m²** Nutzfläche im Mezzanin
- **2 Zimmer** mit ca. 21,09 m² und ca. 16,72 m²
- **separate Küche** mit ca. 7,24 m²
- Badezimmer und **separates WC**
- **Garderobe** und Vorraum mit ca. 8,10 m²
- **Abstellraum**

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

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

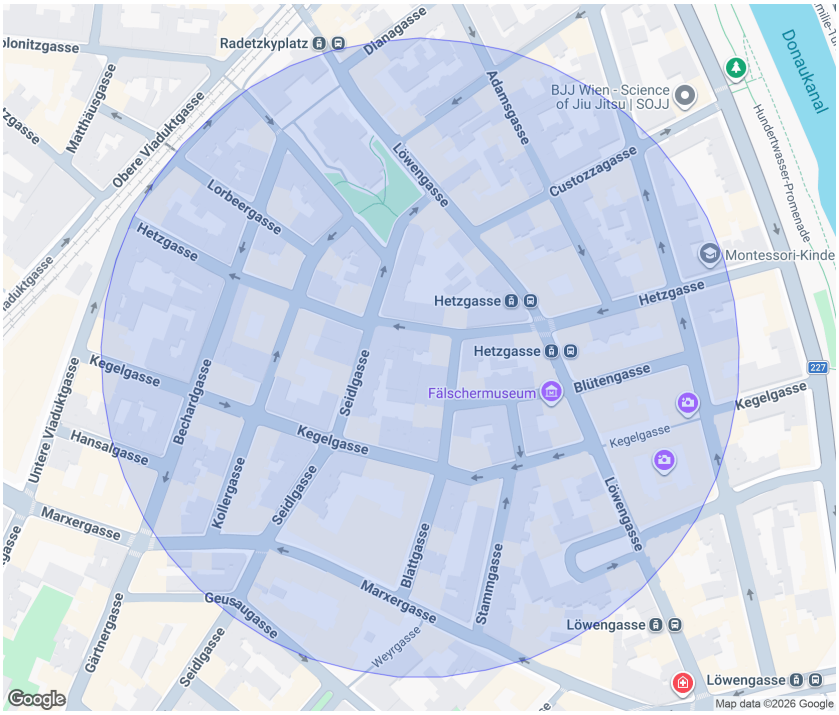
MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in der Stammgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße, im beliebten Weißgerberviertel. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Rochusmarkt, die Landstraßer Hauptstraße sowie Wien Mitte – The Mall bieten ein vielfältiges Angebot. Der Donaukanal und der Wiener Stadtpark laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte mit den U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie zahlreichen weiteren Verbindungen ist bequem erreichbar.

Eine attraktive Wohnlage für alle, die zentrumsnahes Wohnen und urbanen Komfort schätzen.



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	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

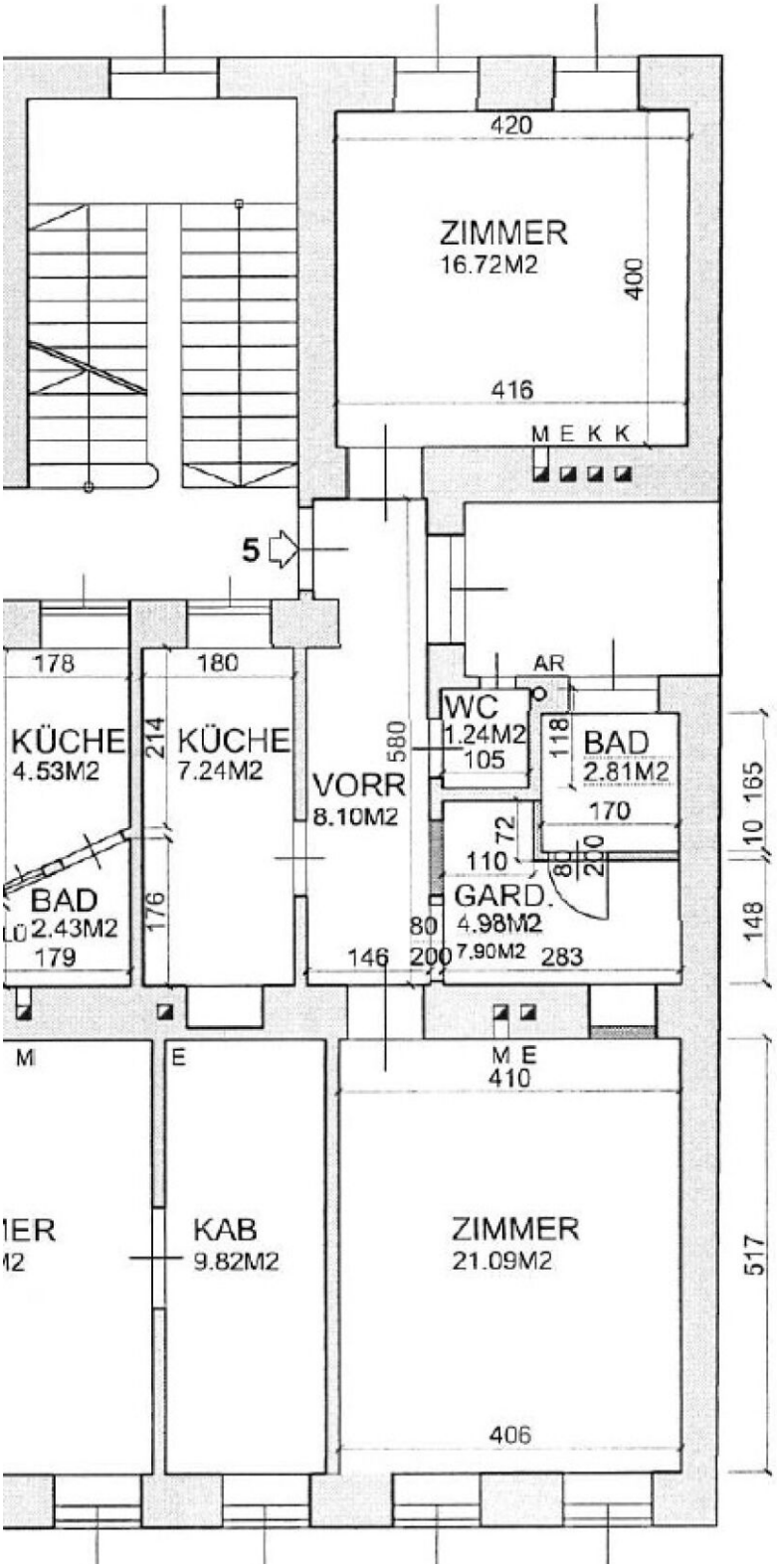
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

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

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



Frau Lia Seidel

+43 660 403 58 28
lia.seidel@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.