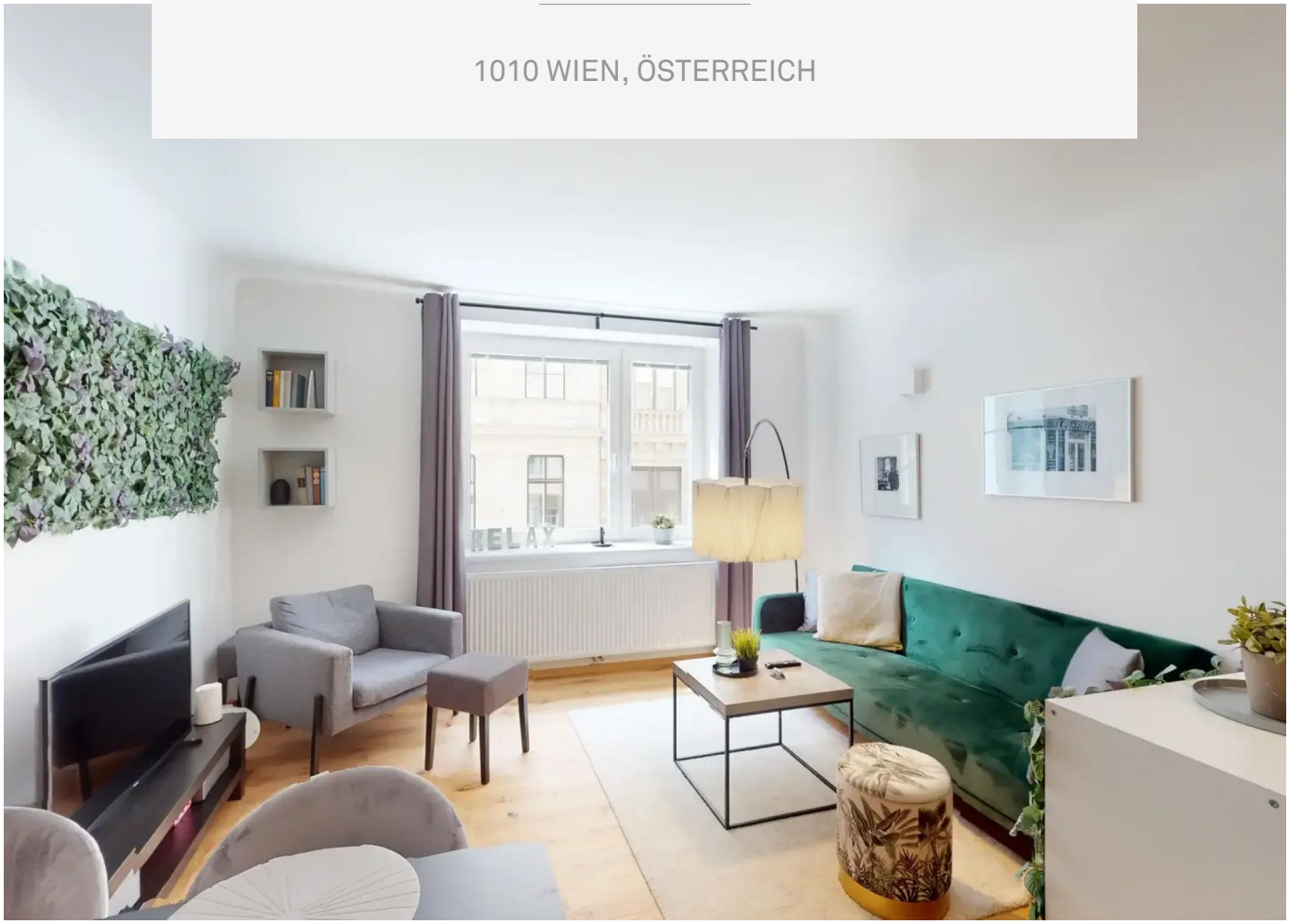
OBJEKT
62886

AKKADIA
IMMOBILIEN

STILVOLLES STADTWOHNEN AM RUDOLFSPARK – 3 ZIMMER IN RUHIGER, ZENTRALER LAGE

1010 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	63 m²
Keller	2 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Stockwerk	2. Etage
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Heizungsart:	Etagenheizung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

Kaufpreis	780.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	86,76 €	8,68 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Energieausweis gültig bis	26.01.2030
Heizwärmebedarf	D 124,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	D 2,42

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

In unmittelbarer Nähe zum Rudolfsplatz befindet sich diese umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit rund 64 m² Wohnnutzfläche. Die Einheit verbindet klare Raumstruktur mit einer zeitgemäßen, hochwertig ausgeführten Ausstattung und positioniert sich als qualitätsvolle Stadtwohnung in erstklassiger Lage.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und verleihen dem Raum eine helle, ruhige Atmosphäre. Zwei separat begehbare Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – als Schlafzimmer, Arbeitsraum oder privater Rückzugsbereich.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über Badewanne, Dusche sowie Doppelwaschtisch. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die funktionale Grundrissgestaltung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Personenaufzug und ist barrierefrei erreichbar. Ein Kellerabteil ist zugeordnet.

Eine Wohnung für Menschen, die innerstädtische Präsenz, klare Architektur und nachhaltige Lagequalität schätzen.

Highlights auf einen Blick

- ca. 64,35 m² Wohnnutzfläche
- 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- umfassend modernisiert (2022)
- offen gestalteter Wohn-/Ess-/Kochbereich
- zwei separat begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- separates WC
- Abstellraum
- Personenaufzug
- barrierefreie Erreichbarkeit
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil (ca. 2 m²)
- erstklassige Innenstadtlage nahe Rudolfsplatz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Die Gölsdorfgasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rudolfsplatz und zählt zu den qualitätsvollsten Wohnlagen des 1. Bezirks. Hier verbindet sich die architektonische Substanz der Wiener Innenstadt mit einer bemerkenswert ruhigen Wohnatmosphäre.
Stephansplatz, Graben, Tuchlauben und Schwedenplatz sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von architektonischer Vielfalt, traditionsreichen Häusern und einem urbanen Angebot über die klassische Nahversorgung hinaus: etablierte Restaurants, stilvolle Cafés, ausgewählte Fachgeschäfte und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die Qualität dieser Adresse.
Gleichzeitig bewahrt die Gölsdorfgasse eine spürbare Gelassenheit. Die Atmosphäre wirkt klar und urban, zugleich entspannt – ein ausgewogenes Zusammenspiel aus zentraler Präsenz und privater Wohnqualität.
Die Anbindung ist hervorragend: U1 und U4 (Schwedenplatz) sowie U3 (Stephansplatz) sind fußläufig erreichbar, ergänzt durch Straßenbahn- und Busverbindungen. Der City Airport Train ermöglicht zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen.
Rudolfspark und Donaukanal setzen grüne Akzente im innerstädtischen Gefüge. Spazier-, Lauf- und Radwege entlang des Wassers schaffen attraktive Freiräume und bilden wohltuende Kontraste zur urbanen Dichte.
Eine Adresse, die das urbane Leben der Wiener Innenstadt selbstverständlich integriert – und dennoch Raum für Ruhe lässt. Eine Innenstadtlage mit Substanz, Präsenz und langfristiger Wertbeständigkeit – für Eigennutzer ebenso wie für anspruchsvolle Anleger.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 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	1.500 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	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

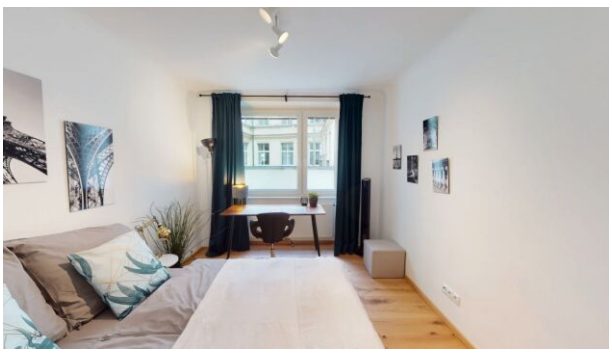
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







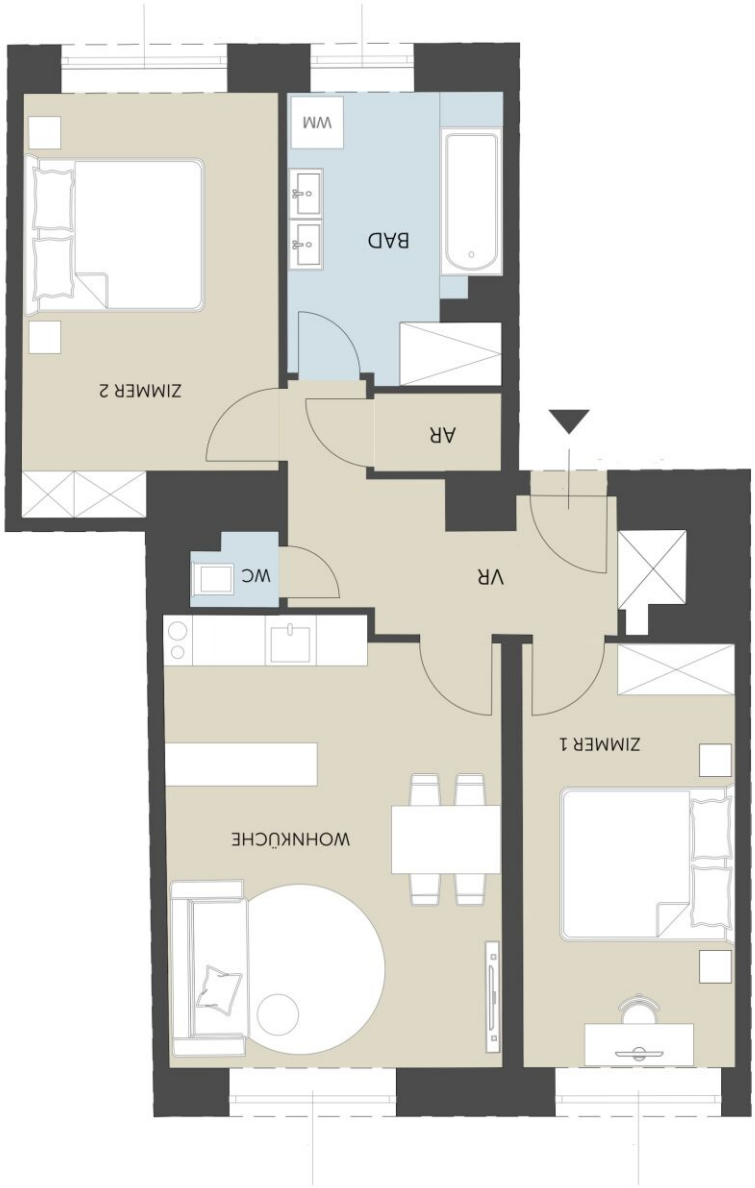




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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

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.