OBJEKT
69158

AKKADIA
IMMOBILIEN

SANIERTER ALTBAU DIREKT AM KARLSPLATZ

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

Nutzfläche	77,68 m²
Zimmer	3
WC	1
Möblierung	nicht möbliert
Beziehbar	sofort
Stockwerk	2. Etage
Zustand	gepflegt
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Ziegel
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Elektro
Räume:	Flügeltüren
WCs:	Gäste-WC
Extras:	U-Bahn-Nähe

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	1.530,92 €	306,18 €
Betriebskosten	170,90 €	17,09 €
Gesamtmiete	2.025,09 €	

Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis	30.11.2033
Heizwärmebedarf	D 119,1 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 ca. 77 m² große Wohnung bzw. Praxisfläche liegt im 2. Liftstock eines repräsentativen Altbaus und überzeugt durch ihre hervorragende Raumaufteilung sowie ihren klassischen Wiener Charme.

Die Immobilie verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, sowohl für Wohnzwecke als auch als Praxis oder Büro. Dank der hohen Fenster ist die Wohnung / Praxis besonders hell und schafft eine angenehme Arbeits- bzw. Wohnatmosphäre. Die hofseitige Ausrichtung der Fenster sorgt für absolute Ruhe in der gesamten Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC.

Typische Altbauelemente wie Parkett im Fischgrätmuster, Flügeltüren und hohe Räume verleihen der Wohnung bzw. Praxis ein elegantes und zugleich einladendes Ambiente.

Eine ideale Gelegenheit für alle, die eine stilvolle Altbauwohnung bzw. Praxis in bester Innenstadtlage suchen.

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

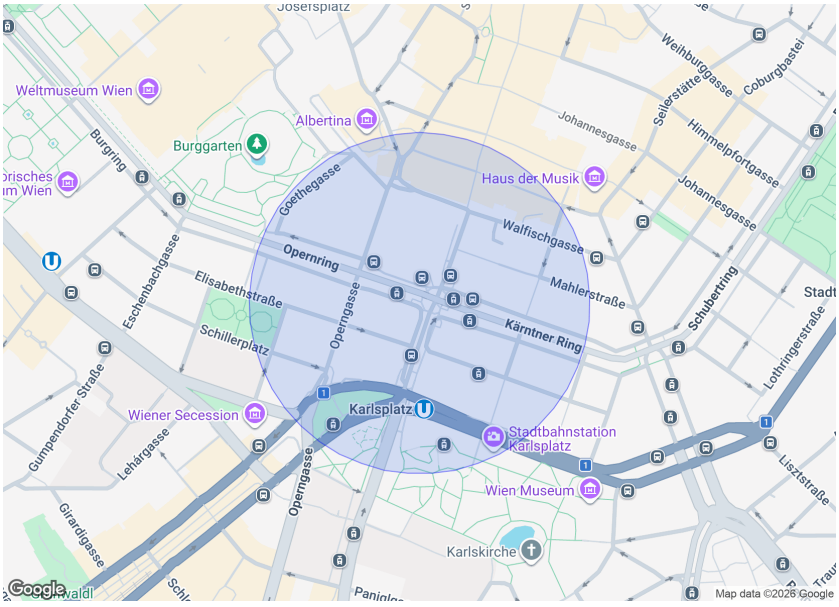
MIKROLAGE

Die Wohnung / Praxis befindet sich in zentraler Lage am Karlsplatz 3 im 1. Wiener Gemeindebezirk – einem etablierten und gefragten Standort in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden kulturellen Einrichtungen wie der Staatsoper, dem Musikverein sowie der Technischen Universität und der Kunstuniversität. Auch der Stadtpark und der Naschmarkt sind rasch erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Direkt vor dem Gebäude liegt der zentrale Knotenpunkt Karlsplatz mit den U-Bahnlinien U1, U2 und U4, mehreren Straßenbahnlinien und Busverbindungen. Die Innenstadt sowie wichtige Einrichtungen und Geschäfte sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Durch die Nähe zum Wiener Ring sowie zu mehreren Tiefgaragen ist auch die Erreichbarkeit mit dem Auto gut gegeben.

Die Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Umfeld, guter Infrastruktur und repräsentativem Charakter – ideal für Unternehmen, die Wert auf zentrale Erreichbarkeit und ein hochwertiges Umfeld legen.



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

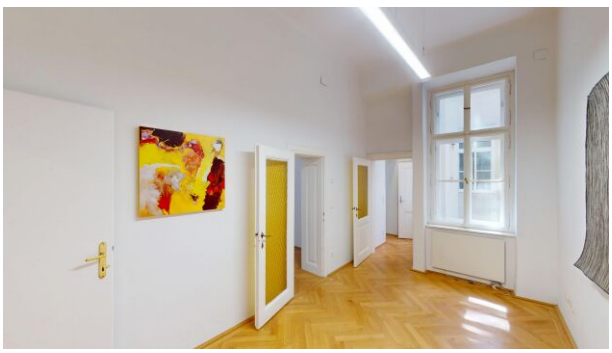
ANSICHTEN







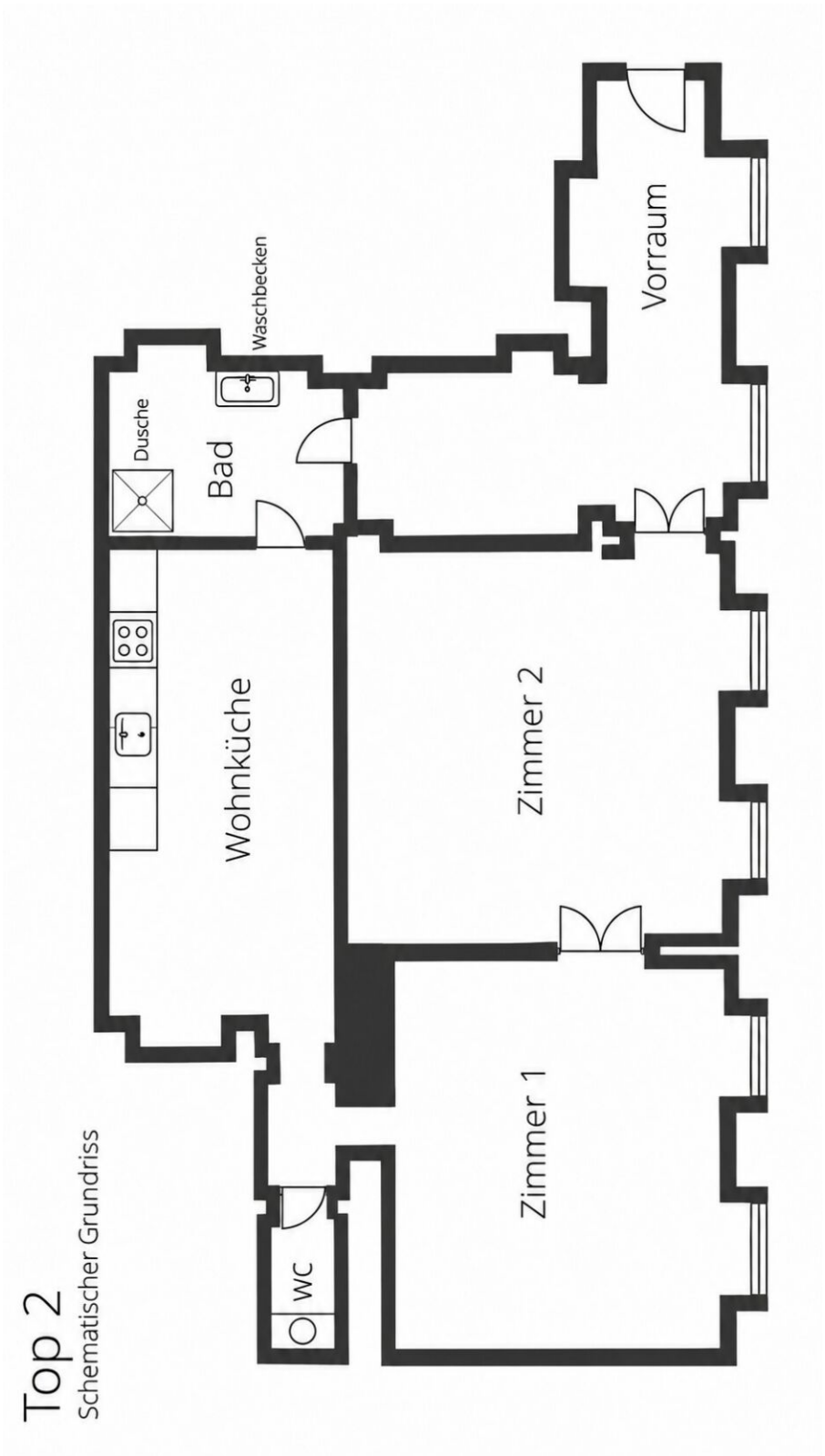




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

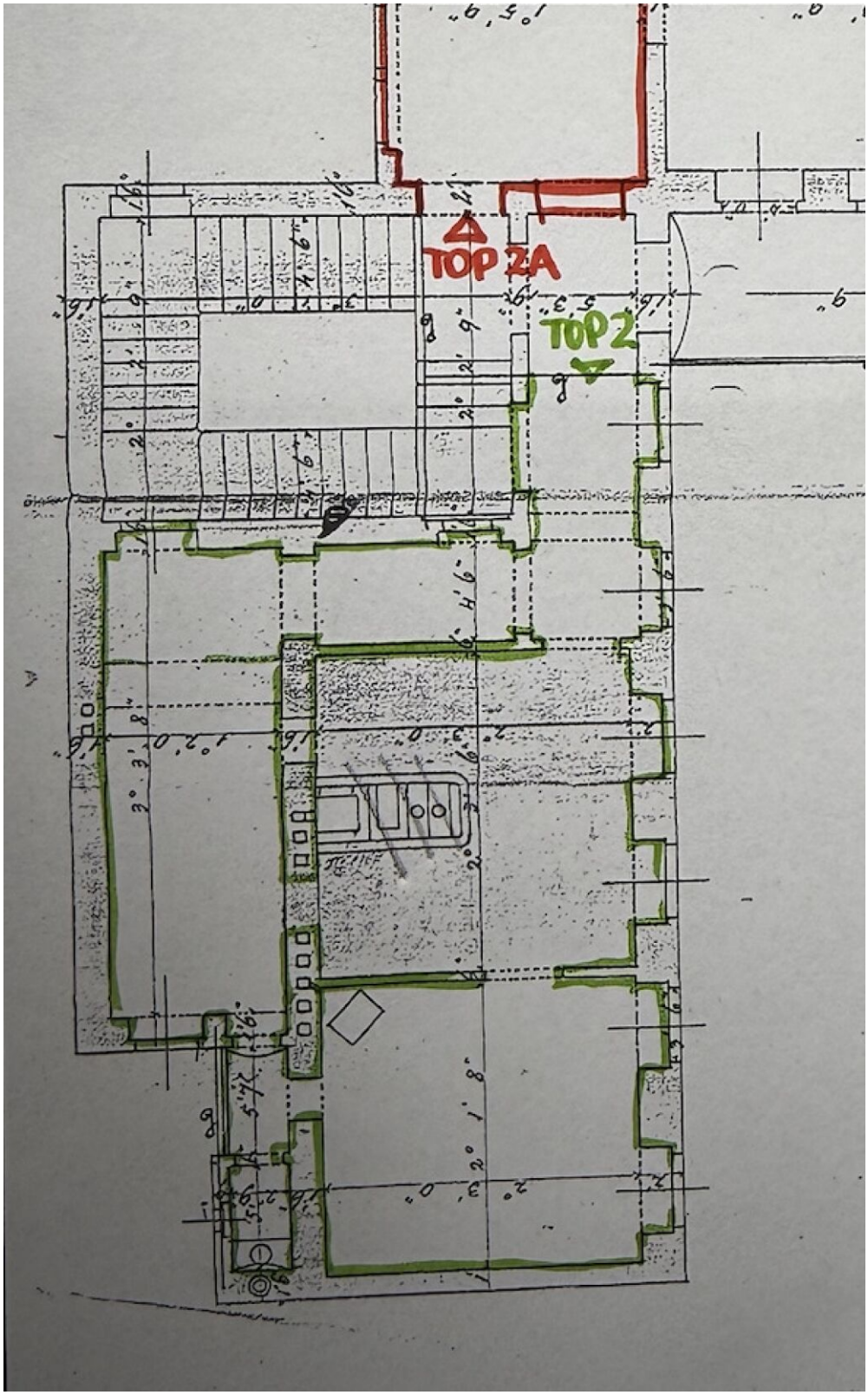
PLAN



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

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.