OBJEKT
**44358**

AKKADIA
IMMOBILIEN

# "URBAN OASIS" - MODERNE ALTBAUWOHNUNG MIT EINZIGARTIGER RAUMHÖHE UND TERRASSE

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 | 85,23 m² |
| Zimmer | 3 |
| Terrassen | 1 / 30,5 m² |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Stockwerk | EG |
| Zustand | vollsaniert |
| Lift | ja |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv, Ziegel |
| Dachform: | Flachdach |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller |
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Heizungsart: | Fußbodenheizung |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| Balkon: | Südostbalkon / -terrasse |
| Räume: | WG geeignet |
| Fenster: | Doppel- / Mehrfachverglasung |
| Beleuchtung: | Deckenleuchten |
| Bad: | Dusche |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 844.000,00 € |
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 03.03.2032 |
| Heizwärmebedarf | 133 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | A++ 1,69 |

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

**Wohnprojekt "BeGa 23":**
Ein mit Geschick und Feingefühl revitalisiertes Wiener Zinshaus in absoluter Bestlage der Stadt Wien. Ursprünglich erbaut vor über hundert Jahren in der goldenen Ära der 1900er-Jahre, erstrahlt diese einzigartige Immobilie heute in neuem Glanz. Dieses außergewöhnliche Zinshaus besticht mit einer perfekten Kombination aus absoluter Ruhe und unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Stadtgeschehen. Die Lage der Liegenschaft ermöglicht dem Bewohner unglaublich flexibel zu sein. Monumentale Sehenswürdigkeiten, historische Bauten und schicke Alt-Wiener-Cafés schenken dem Bezirk seine Lebensqualität und seinen einzigartigen Flair. Hier lässt es sich leben wie nirgendwo anders. Ein optimaler Ausgangsort, um kulturell und kulinarisch auf seine Kosten zu kommen. Wenn Sie sich nach einer grünen Umgebung sehnen, können Sie sowohl den Stadtpark als auch den Grünen Prater innerhalb kürzester Zeit erreichen.

**Wohnung Top 1:**
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 85 m² sowie eine 30 m² große Terrasse. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, einen großzügigen Vorraum, eine große Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, einen Abstellraum und Bad mit WC sowie Dusche. Der Master-Bedroom hat zusätzlich ein eigenes Bad sowie einen privaten Zugang zur Terrasse. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sowie über eine Videogegensprechanlage, eine Sicherheitseingangstüre und Alt-Wien-Stil Innentüren. Im gesamten Wohnbereich ist hochwertiger Parkettboden im Fischgrät-Muster verlegt.

**Highlights im Überblick:**

- **Exzellente Lage inmitten Wiens**
- **Großzügige Raumhöhen**
- **Freiflächen bei jeder Wohnung**
- **Zusammenspiel aus moderner Architektur und historischem Charme**
- **Luxuriöse Ausstattung**
- **Fußbodenheizung in jeder Wohnung**
- **Beeindruckende Penthouses mit atemberaubenden Rooftop-Terrassen und 360°-Panoramablick**
- **11 exklusive Apartments mit einem brandneuen Aufzug**
- **Garagenplätze für die Wohnungen im Dachgeschoss**
- **Zentralheizung und Warmwasser über eine hochmoderne Gasbrennwertanlage im Keller, individuelle Verbrauchsmessung und separate Heizverteiler für jede Einheit**
- **Niedrige Betriebskostenbelastung durch exzellente Sanierung und modernsten Stand der Technik**

Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung in diesem herausragenden Wohnprojekt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



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

## 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

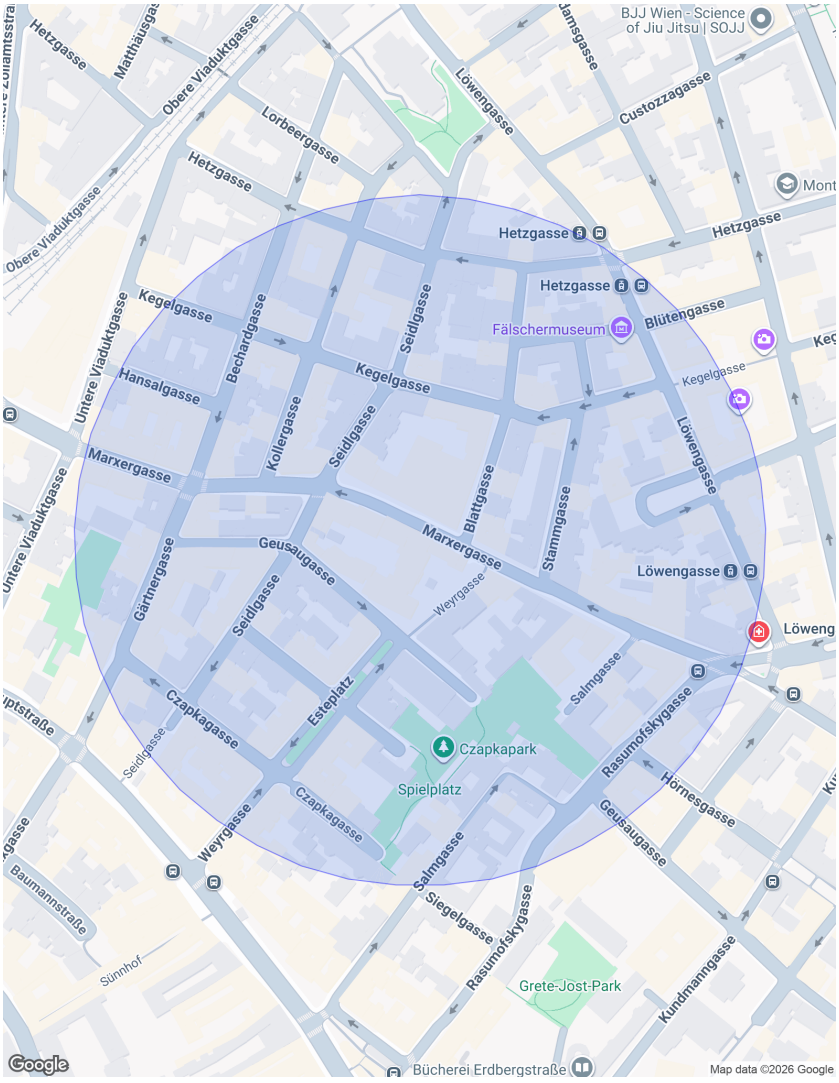
3
Bezirk

rund 90.712
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Die Immobilie befindet sich inmitten des trendigen Weissgerberviertel ebenso wie auch das Hundertwasserhaus sowie das Kunst Haus Wien, die beide vom österreichischen Künstler Friedensreich Hundertwasser entworfen wurden. Der Stadtpark und der Grüne Prater sind schnell zu Fuß zu erreichen. Der Verkehrsknotenpunkt sowie das renommierte Einkaufszentrum "Wien Mitte" ist fußläufig in circa zwei Minuten erreichbar. Die Lage bietet eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung.
U-Bahn: U4 & U3 | S-Bahn: S1, S2, S3, S7 & CAT | Bus: 3, 4, 5




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 500 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 | 2.500 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

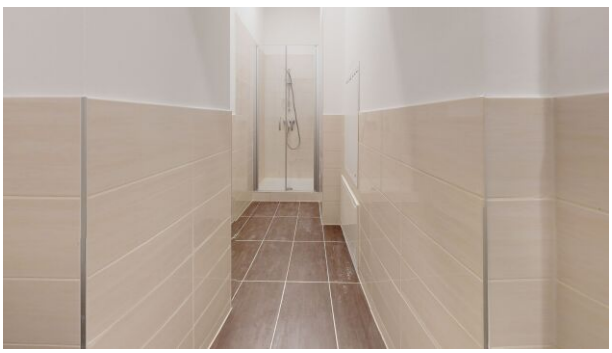
## ANSICHTEN











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

## ANSICHTEN









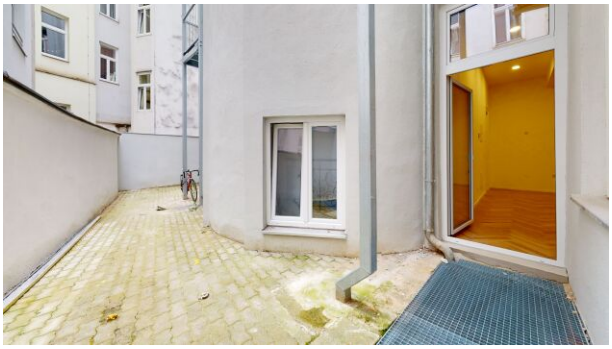


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN





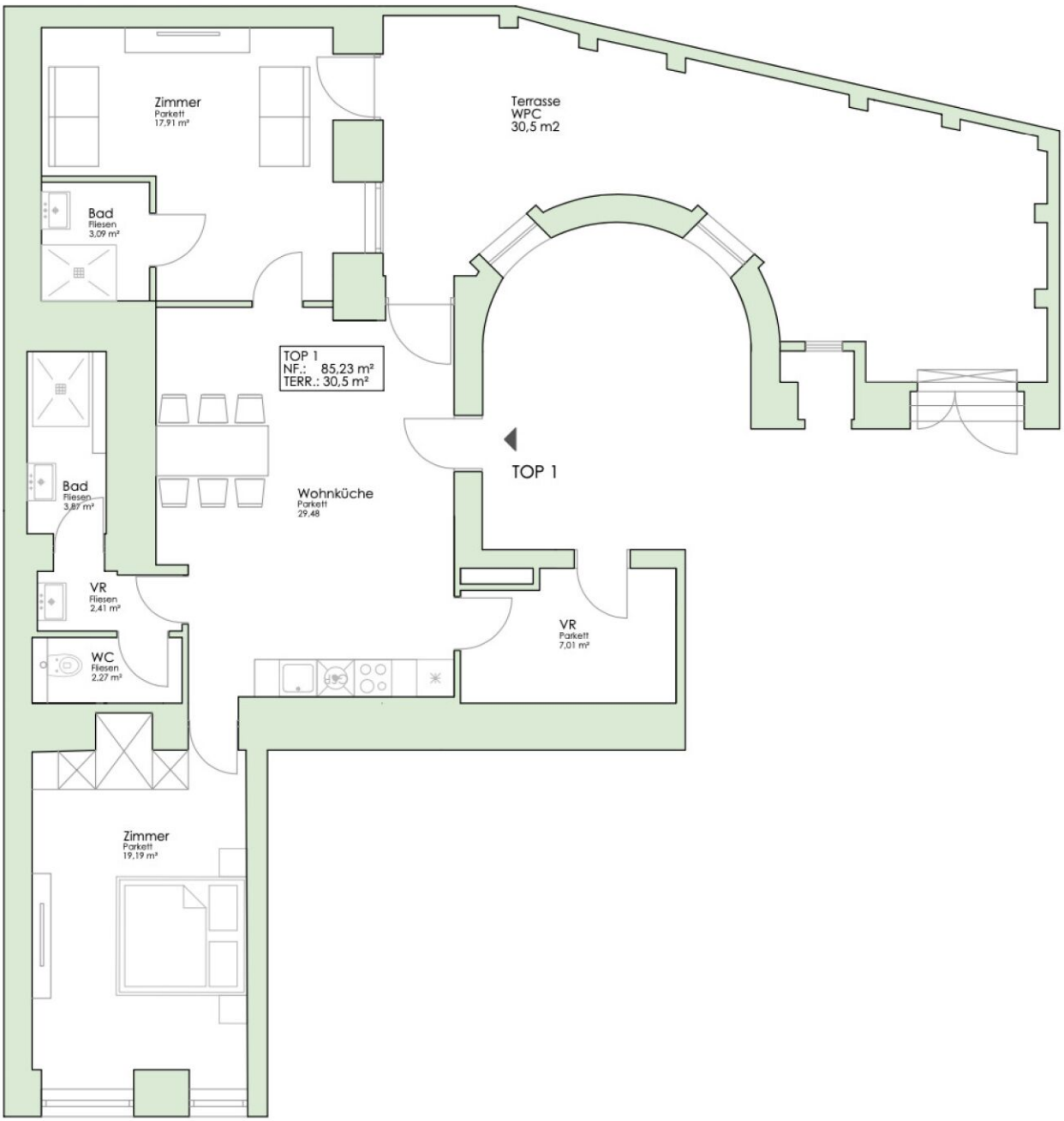






AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## PLAN




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.