

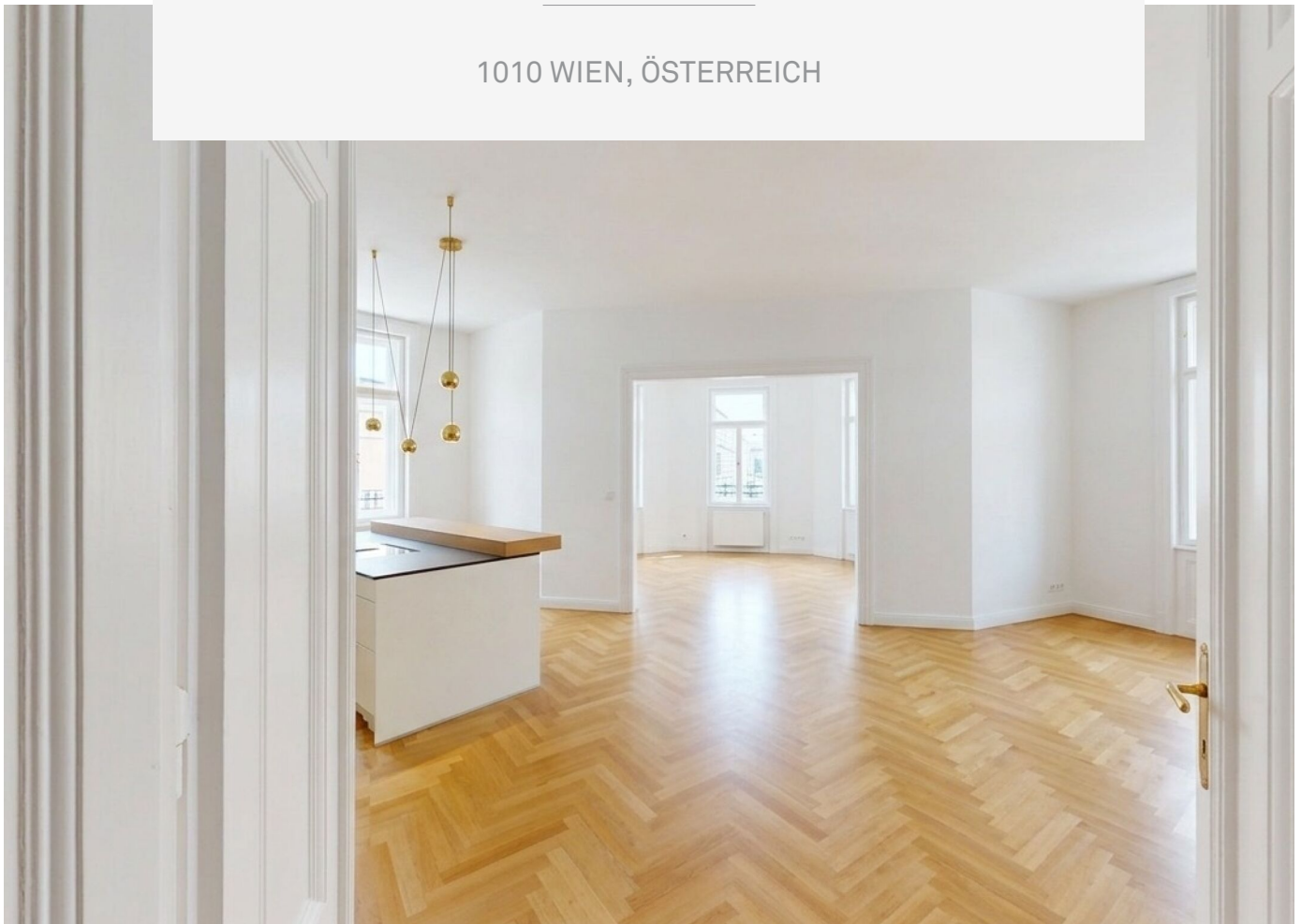
OBJEKT
71213

AKKADIA

IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE ALTBAU-EINHEIT NAHE STADTPARK | WOHNEN & ARBEITEN AUF 227 M² (TOP 17 & 17A)

1010 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

m ² Nutzfläche	227,44 m ²
 Zimmer	7
 Bäder	2
 WC	3
 Abstellräume	2
 Stockwerk	2.OG
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Heizungsart:	Etagenheizung
 Belüftung:	Klimaanlage
 Räume:	WG geeignet, Flügeltüren
 WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
 Bad:	Badewanne
 Küche:	Wohnküche / offene Küche
 Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	4.093,92 €	409,39 €
Betriebskosten	365,13 €	36,51 €
Liftkosten	40,16 €	4,02 €
Gesamtmiете	4.949,13 €	

Kaution	24.700,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis	07.04.2032
Heizwärmebedarf	 113,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	 1,76

DETAILBESCHREIBUNG

Top 17 (ca. 165,78 m²) und Top 17A (ca. 61,66 m²) befinden sich im zweiten Obergeschoss des Hauses Rosenbursenstraße 2 und bilden gemeinsam ein außergewöhnlich großzügiges Altbauensemble mit ca. 227,44 m² Nutzfläche und insgesamt sieben Zimmern.

Beide Tops werden über einen gemeinsamen, versperrbaren Zugang mit Sicherheitstür erschlossen und verfügen innerhalb dieses Eingangsbereichs jeweils über eine eigene Eingangstür. Bislang wurden die beiden Einheiten gemeinsam als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt – ein vielseitiges Nutzungskonzept, das sich aufgrund der unmittelbaren Nähe und der gemeinsamen Erschließung auch künftig hervorragend anbietet. Die Vermietung erfolgt ausschließlich gemeinsam an einen Mieter.

Top 17 umfasst fünf großzügig geschnittene Zimmer und eröffnet flexible Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Den Mittelpunkt bildet das ca. 49,16 m² große Zimmer mit offenem Küchenbereich und Kochinsel. Ein charakteristisches, gerundetes Eckzimmer mit ca. 26,07 m² sowie drei weitere Räume lassen sich vielseitig als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche nutzen.

Top 17A ergänzt das Raumangebot um zwei weitere großzügige Zimmer. Das ca. 26,40 m² große Wohn- und Esszimmer verfügt über eine offen integrierte Küche und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Ein weiteres, ca. 21,55 m² großes Zimmer eignet sich ideal als Schlaf-, Wohn- oder zusätzlicher Arbeitsbereich.

Klassischer Fischgrätparkett, elegante Flügeltüren, großzügige Raumhöhen und zahlreiche Fenster verleihen dem Objekt seinen repräsentativen Wiener Altbaucharakter. Zwei Badezimmer mit Badewanne, insgesamt drei WCs – darunter ein Gäste-WC –, zwei praktische Abstellräume sowie ein Personenaufzug ergänzen das außergewöhnlich großzügige Raumangebot.

Die Kombination beider Tops bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen mit separaten Arbeitsbereichen und verbindet klassische Altbausubstanz mit einem flexiblen, zeitgemäßen Nutzungskonzept.

Verfügbar ab 1. Oktober 2026.

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



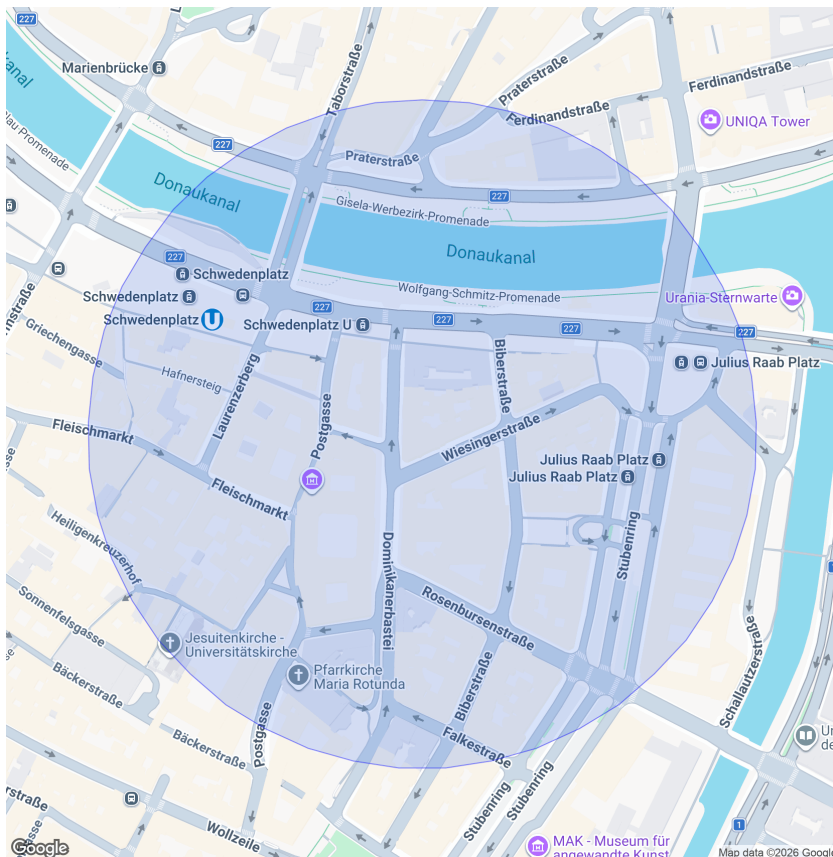
MIKROLAGE

Ruhig und dennoch mitten im Geschehen: Die Rosenbursenstraße zählt zu den ruhigeren Adressen der Wiener Innenstadt, eingebettet zwischen Dominikanerbastei und Postgasse. Donaukanal und Stadtpark sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten attraktive Möglichkeiten für Erholung und Bewegung.

Das historische Zentrum rund um den Stephansdom mit seinem vielfältigen Angebot an Geschäften, Cafés und Restaurants liegt ebenso nah wie Museen, Theater und die kulturellen Institutionen entlang der Ringstraße. Auch die tägliche Nahversorgung ist im unmittelbaren Umfeld gewährleistet.

Die U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie die Straßenbahnlinien entlang des Rings sichern eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Eine Lage, die urbane Nähe mit spürbarer Ruhe verbindet.



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	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Sonstige

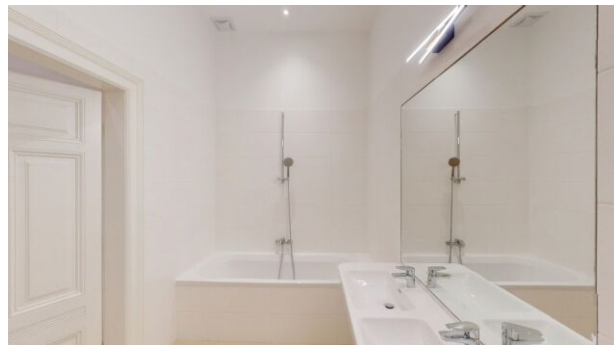
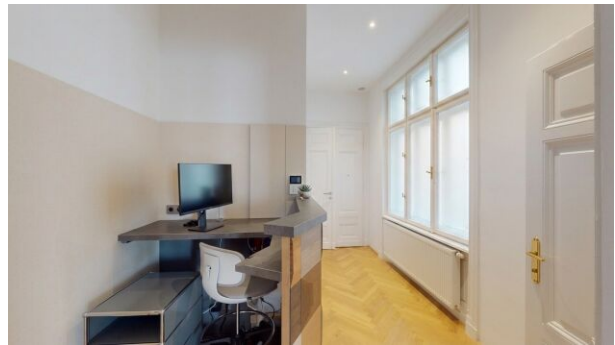
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

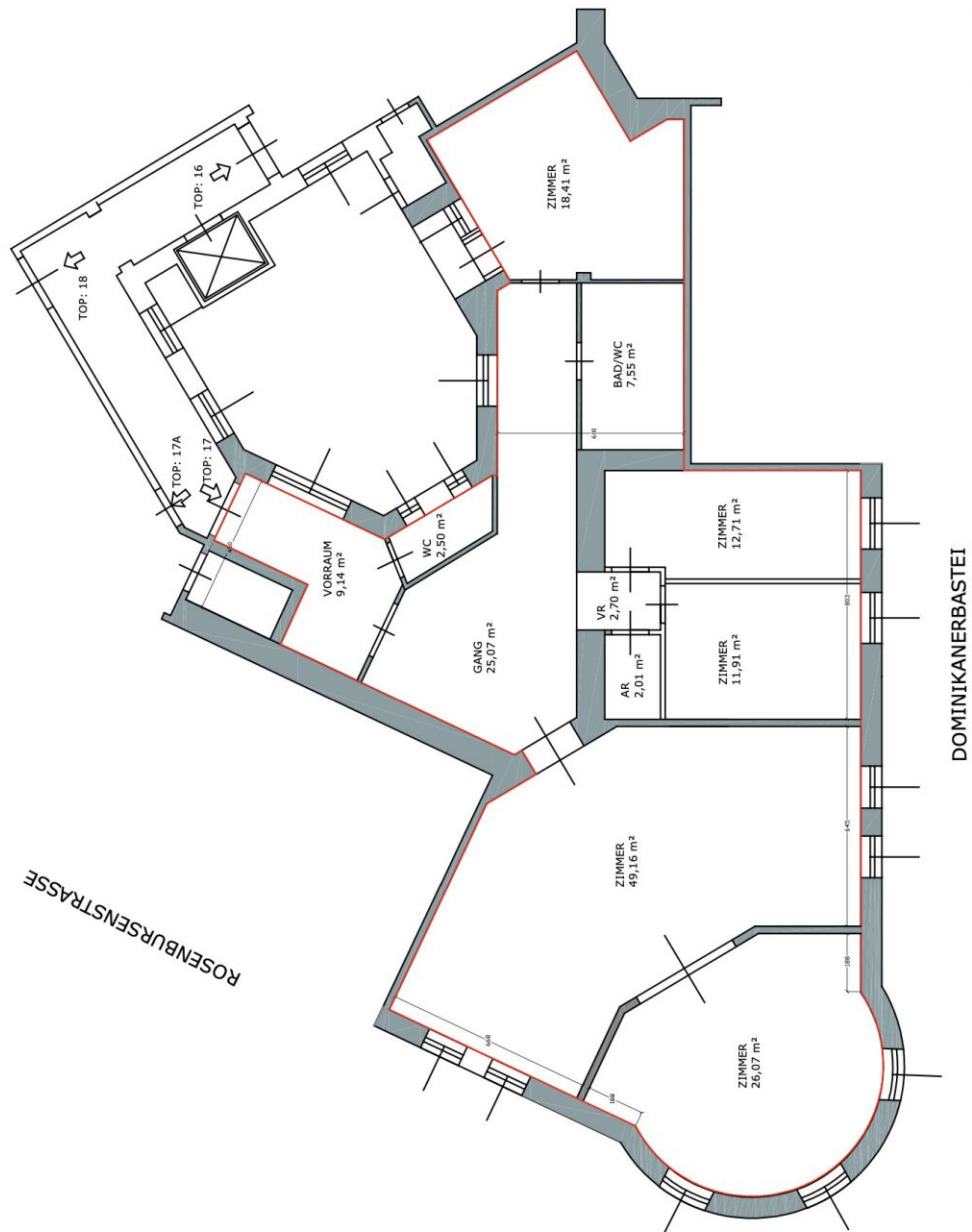
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



PLAN

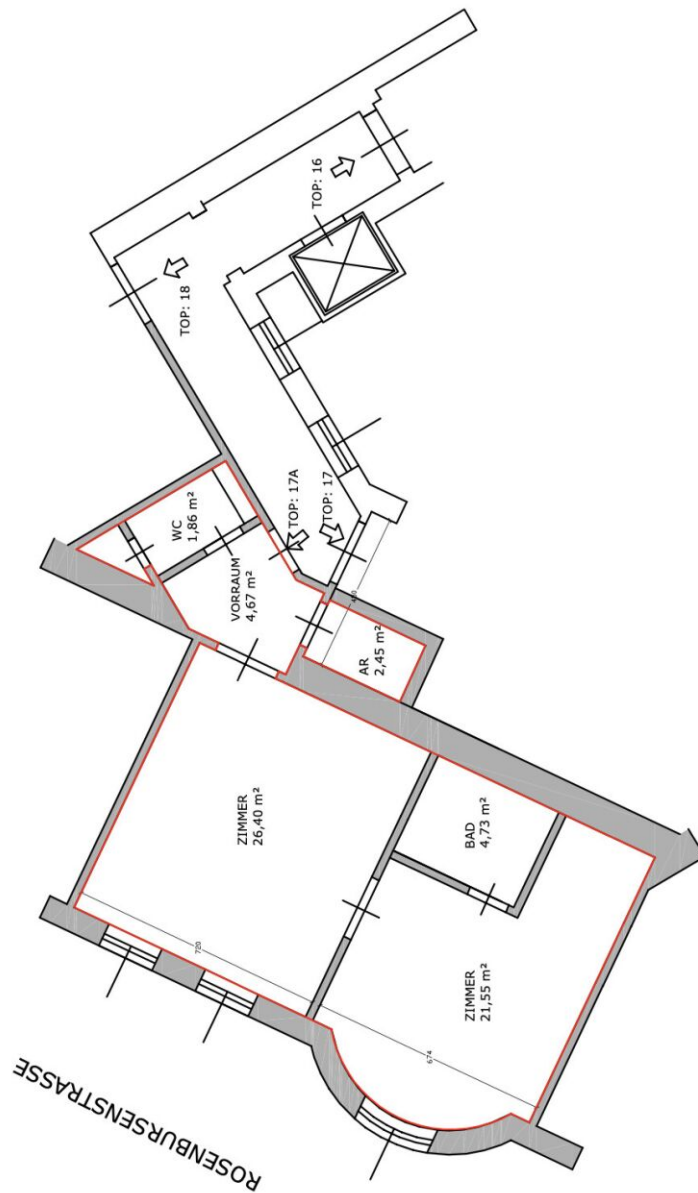
TOP_17: 165,78 m²



PLAN

WIEN 1., ROSENBURSENSTRASSE 2
WOHNEINHEITEN IM 2. OBERGESCHOSS

TOP_17A: 61,66 m²



DOMINIKANERBASTEI



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.