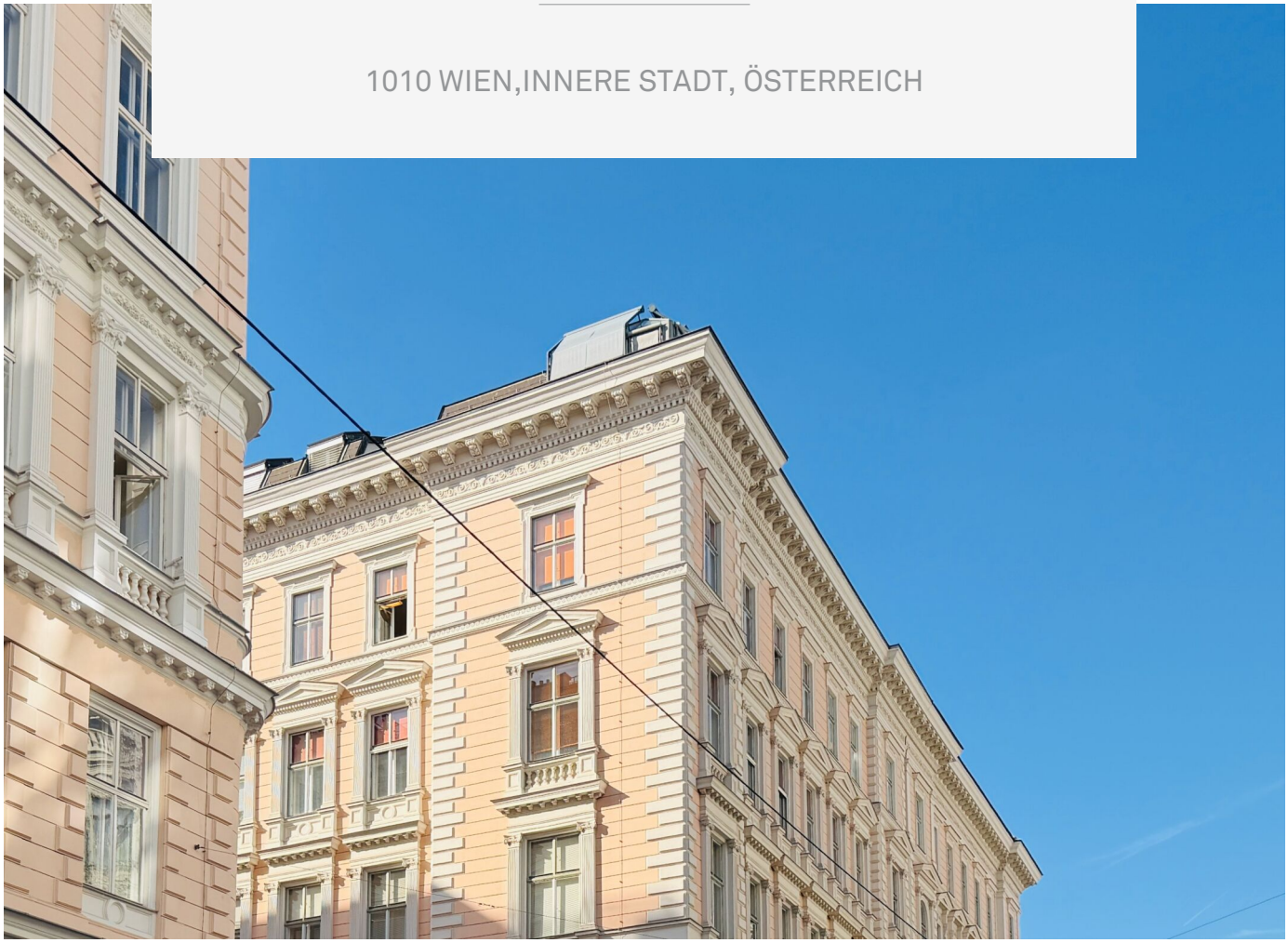
OBJEKT
71258

AKKADIA
IMMOBILIEN

FAMILIENGLÜCK ÜBER DEN DÄCHERN WIENS | EMPORE & TERRASSE

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	128,2 m²
Mietdauer	10 Jahre
Zimmer	4
Bäder	2
WC	3
Abstellräume	1
Terrassen	1 / 13,8 m²
Möblierung	Küche, Bad
Beziehbar	nach Vereinbarung
Stockwerk	1. DG
Zustand	modernisiert
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Heizungsart:	Fernwärme
Ausblick:	Stadtblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
WCs:	Gäste-WC
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	2.692,20 €	269,22 €
Betriebskosten	326,91 €	32,69 €
Heizkosten	153,84 €	30,77 €
Kühlung	179,48 €	35,90 €
Liftkosten	38,46 €	3,85 €
Gesamtmiete	3.763,32 €	

Kaution	11.290,00 €
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis	07.01.2032
Heizwärmebedarf	C 90,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	E 2,57

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 einem wunderschönen, gepflegten Altbauhaus in der Gonzagagasse gelangt diese außergewöhnliche Wohnung mit zwei Schlafzimmern und Terrasse zur Vermietung.

Die bisher touristisch genutzte Wohnung wird aktuell umfassend saniert und für eine langfristige Vermietung mit einer Befristung von 10 Jahren vorbereitet.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Verbindung aus gemeinschaftlichem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen.

Beide Schlafzimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer en suite und bieten damit ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre. Ein besonderes Highlight ist die Empore in einem der Schlafzimmer, die sich beispielsweise als gemütlicher Spielbereich für Kinder oder als zusätzlicher Rückzugsort anbietet.

Die Terrasse ergänzt das Raumangebot um einen privaten Außenbereich mitten in der Stadt.

Stellplätze können zusätzlich angemietet werden.

ZUSTAND BEI ÜBERGABE: Lose Möblierung wird entfernt; Wände werden weiß ausgemalt; Parkett wird abgeschliffen und lackiert.

Eine Wohnung mit viel Charakter, die den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

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

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!

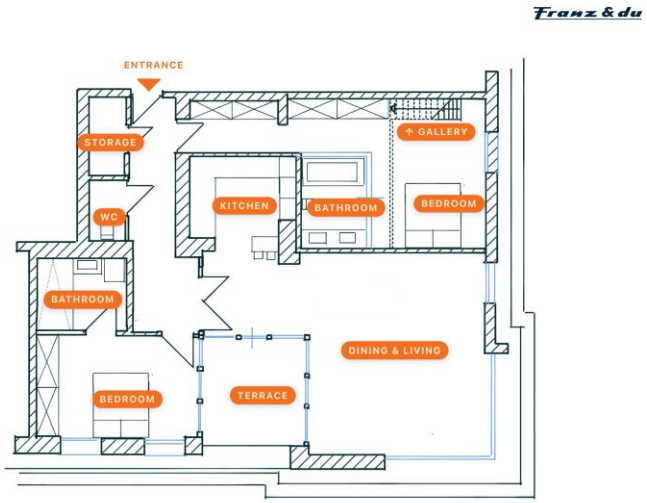
Aktuelle Nachrichten zum 1. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1010

INNERE STADT

1010
Postleitzahl

1
Bezirk

rund 16.450
Einwohner



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Gonzagagasse liegt mitten im 1. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte vom Rudolfsplatz und dem Donaukanal entfernt. Die zentrale Lage verbindet das besondere Flair der historischen Innenstadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.
Zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Stephansplatz, die beliebten Lokale entlang des Donaukanals und die Ringstraße sind bequem zu Fuß erreichbar.
Die U-Bahn-Stationen Schwedenplatz (U1, U4) und Schottenring (U2, U4) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien bieten eine hervorragende öffentliche Anbindung.

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	2.000 m

Sonstige

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

Verkehr

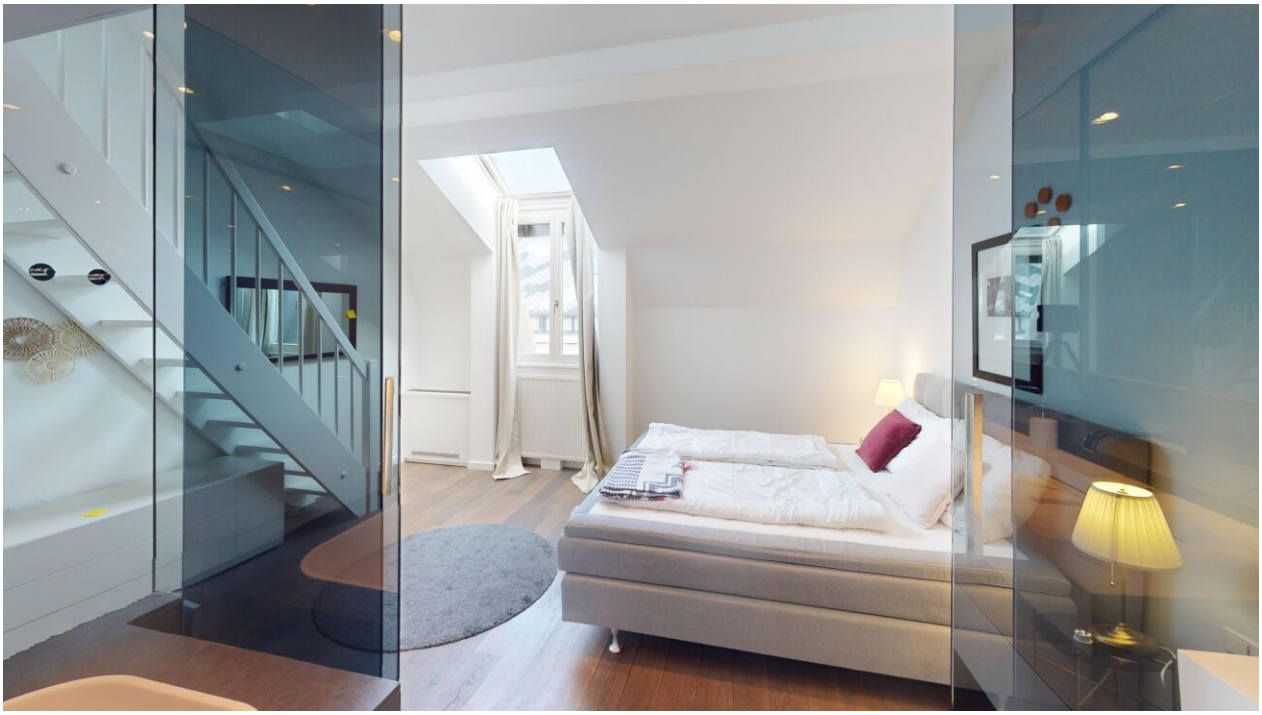
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

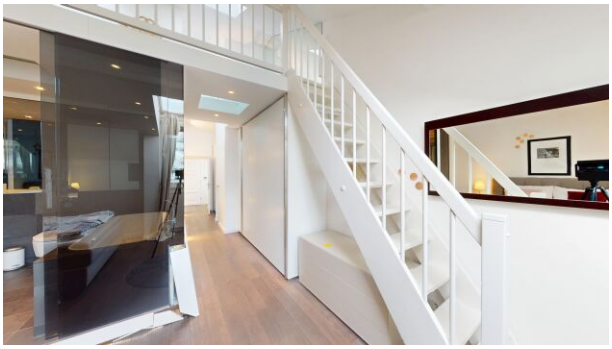
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN

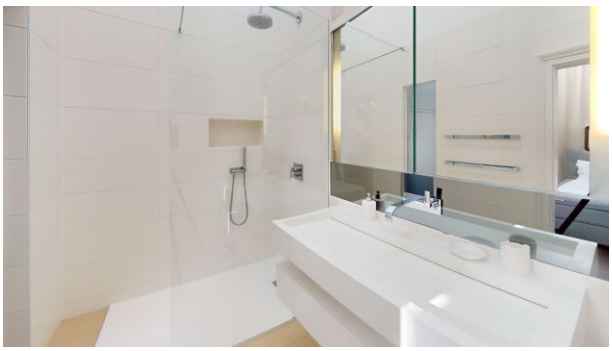


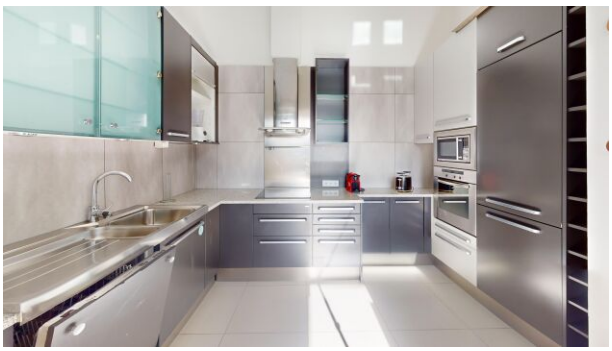


AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

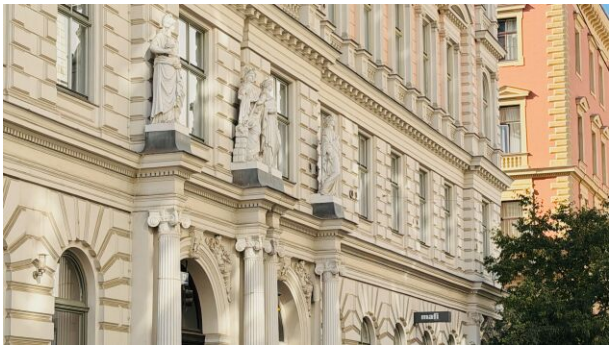
ANSICHTEN

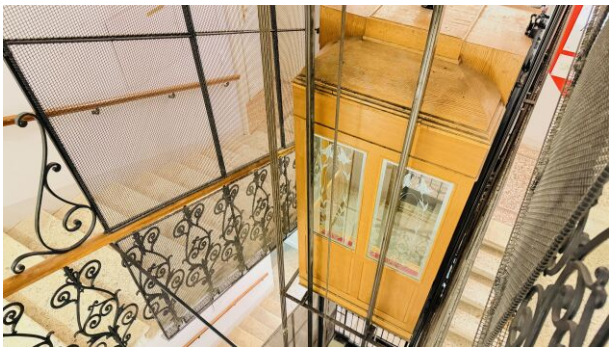




AKKADIA
IMMOBILIEN

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

KONTAKTDATEN

Herr Vincent Prenner, M.Sc.

+43 664 20 90 200
vincent.prenner@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.