

**!!!AB 1 AUGUST 2025!!! THE AMBASSY - EXZELLENT
WOHNEN IM DIPLOMATENVIERTEL inclusive Garage**



Objektnummer: 1214

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.950,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

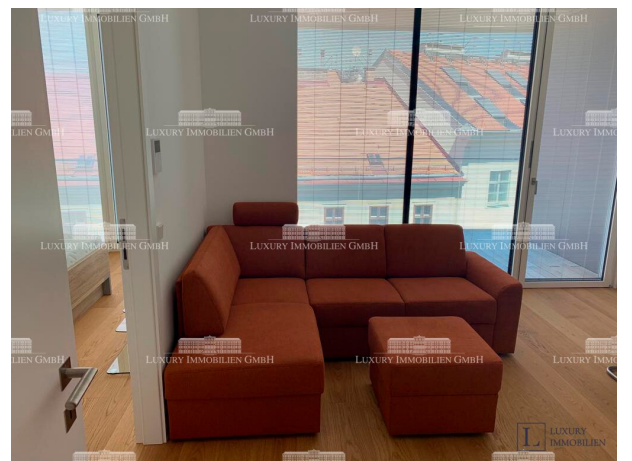
Ihr Ansprechpartner

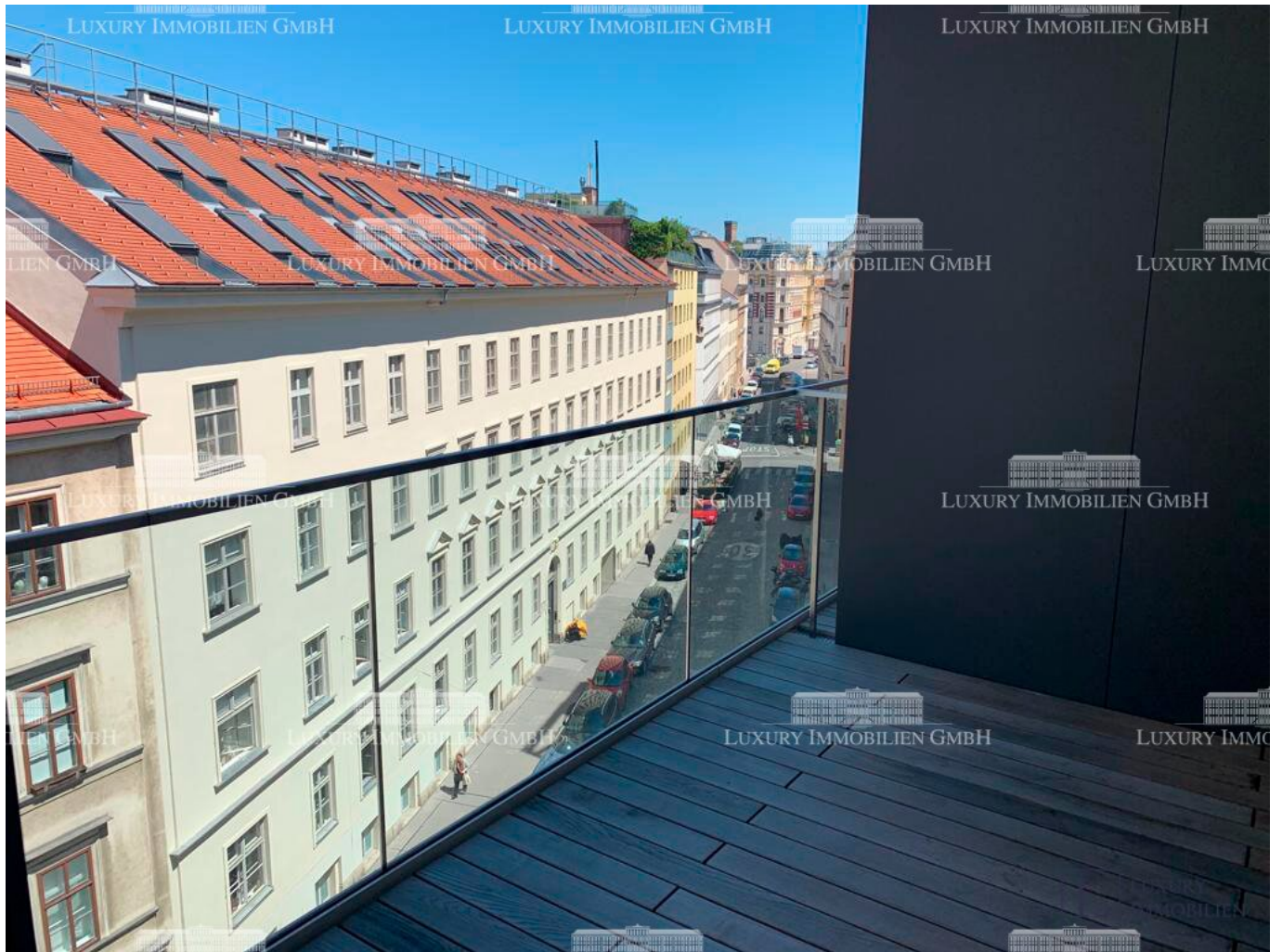


Evgeny Pilnikov

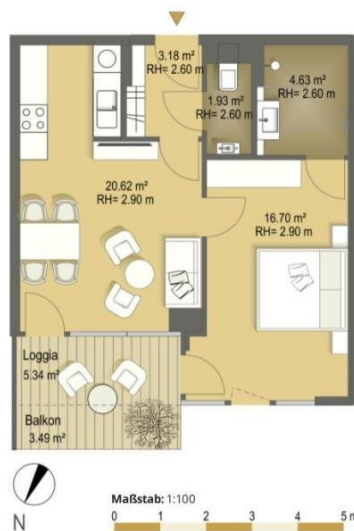
Luxury Immobilien GmbH
Krugerstrasse 3 / 11









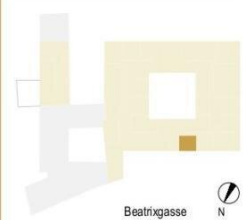


**BEATRIXGASSE 27 |
1030 WIEN**

SMART LIVING

STIEGE 1 | 5. OG | TOP 76

WOHNFLÄCHE: 47,06 m²
LOGGIA: 5,34 m²
BALKON: 3,49 m²
RAUMHÖHEN BIS 2,90 m



Disclaimer: Die dargestellten Einrichtungsgegenstände – ausgenommen Badewannen, Duschen, Waschtische und WCs – dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Änderungen vorbehalten.
Planstand: August 2017

E-MAIL: OFFICE@THEAMBASSY.COM | WWW.THEAMBASSY.COM

Objektbeschreibung

!!!AB 1 AUGUST 2025!!!

Herzlich willkommen in THE AMBASSY PARKSIDE LIVING im sicheren und prestigeträchtigen Botschaftsviertel Wiens, wo das Who is Who der diplomatischen Elite residiert.

Gelegen in direkter Nachbarschaft zur Ringstraße und dem 1. Bezirk setzt dieses Landmark-Building neue Maßstäbe und vereint sämtliche Vorzüge urbanen, zeitgemäßen Wohnens:

- Privilegierte und sichere Lage in City-Nähe – umgeben von über dreißig diplomatischen Vertretungen
- Naturnahe Atmosphäre – zwischen Stadtpark und Modenapark
- Spektakulärer Ausblick – auf den Stephansdom, das berühmteste Wahrzeichen Wiens oder den Kahlenberg
- Luxuriöse Ausstattung – hochwertige und edle Materialien, stilvoll und mondän

EIN EXTRA AN LEBENSQUALITÄT IM HERZEN VON WIEN.

HIER ZÄHLEN AUCH DIE INNEREN WERTE: PERFEKTES APARTMENT, NUR NOCH BESSER.

Highlights:

- Balkon und Loggia mit Holz/Thermoesche belegt
- Niedrigenergiehaus (HWB 23,7 kWh/m² a; fGEE 0,729)
- Heizung und Kühlung über Fußboden bzw. Decke
- Eichenparkettböden in Select-Qualität

- Raumhöhe bis 2,90m
- Keine Dachschrägen
- Extrahohe Innentüren mit 2,4 bis 2,6 m
- Raumhohe 3-fach Panoramaverglasung mit Pollenfiltern
- Wind- und wetterunabhängiges Beschattungssystem zwischen den Außenscheiben
- Fertig ausgestattetes Bad mit keramischen Wand- und Bodenfliesen, bodenebene Dusche

Haus-Highlights:

- Concierge-Service
- Privat-Lounge
- Meetingraum
- Privatkino
- XL-Garagenplätze
- Erstklassiges Sicherheitskonzept
- Gesicherter Fahrradraum

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap