

## **Residieren mit Stil – Exklusives Wohnen im Diplomatenviertel!**



**Objektnummer: 6027**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

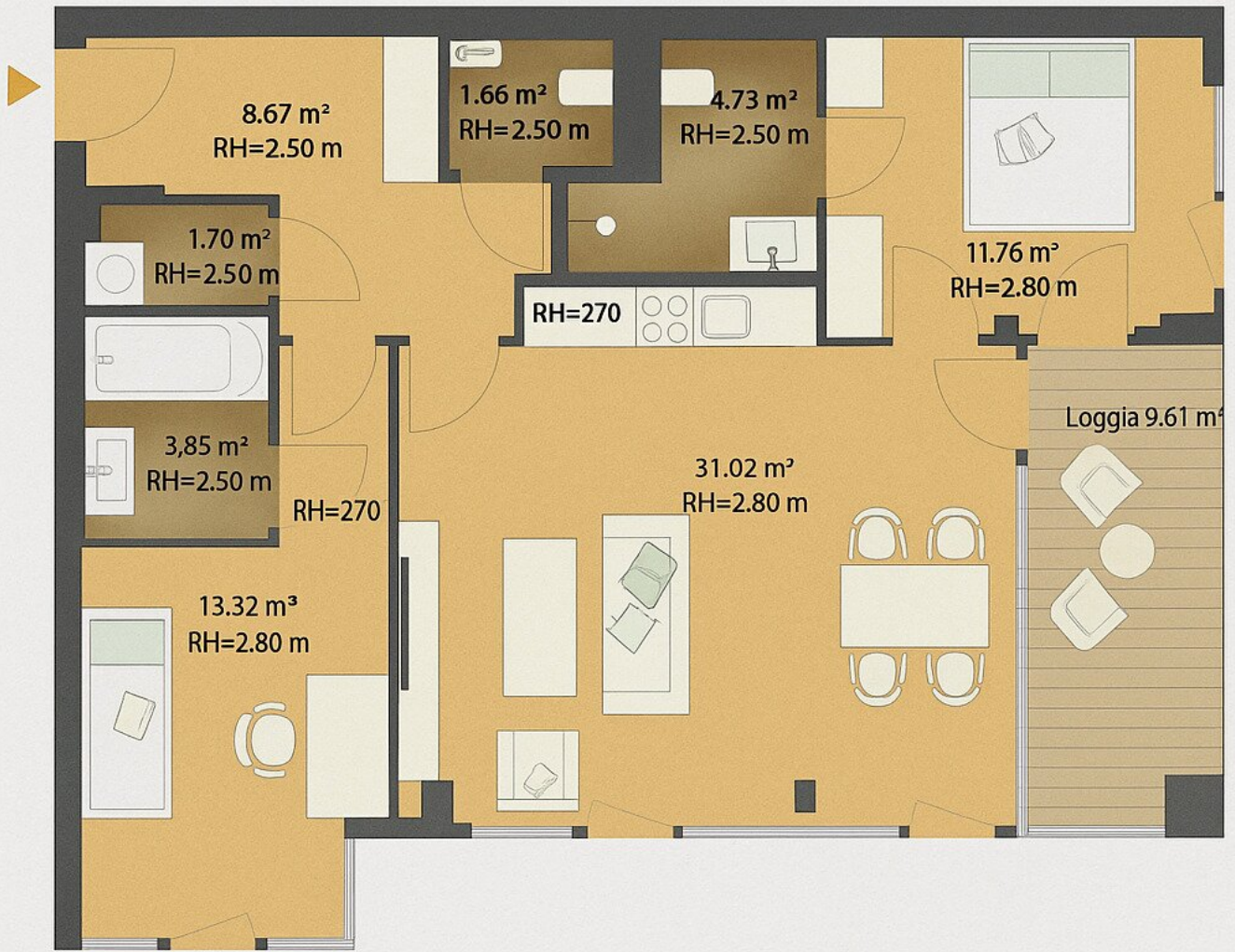








NOVEL  
REAL



Maßstab: 1:100



## Objektbeschreibung

**Willkommen in einer Wohnwelt, die stilvolle Eleganz mit urbanem Luxus auf höchstem Niveau vereint. Diese exklusive 3-Zimmer-Residenz** besticht durch eine perfekte Raumaufteilung und ein durchdachtes architektonisches Konzept. Die **erstklassige Ausstattung** vereint zeitlose Eleganz mit modernstem Komfort und schafft ein einzigartiges Wohngefühl.

Mit einer **großzügigen Wohnfläche** und einer **beeindruckenden Wohnküche** die fließend in den stilvollen Wohnbereich übergeht, eröffnet sich ein Ort der Begegnung, der Entspannung und des Genusses. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine unvergleichlich helle, freundliche Atmosphäre.

**Drei edle Zimmer**, davon zwei mit einer Raumhöhe von 2,80 m, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, exklusives Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer. Das großzügige Masterbedroom mit eleganten En-suite-Bad vollendet das luxuriöse Wohngefühl auf stilvolle Weise. Das **elegante Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung** und separate WC´s unterstreichen das niveauvolle Wohnambiente.

Absolutes Highlight dieser Immobilie ist die **großzügige Loggia** die sich als private Wohlfühloase anbietet – sei es für ruhige Morgenstunden bei einer Tasse Kaffee oder **stimmungsvolle Abende in luxuriösem Ambiente**.

Hier erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau, mit einem cleveren Energiekonzept und **exklusivem Premium Concierge-Service**, der sich ganz nach Ihren Wünschen richtet – **residieren statt nur wohnen!**

Diese Wohnung richtet sich an Liebhaber klarer Linien, hochwertiger Materialien und exklusiver Lebensart. **Eine stilvolle Rückzugsoase mitten in der Stadt – für alle, die das Außergewöhnliche suchen.**

### Fakten:

- Wohnküche / Wohnbereich
- 3 Zimmer zur individuellen Nutzung
- 2 Masterbedrooms mit En-suite Bad

- 2 separate WC
- Hochwertig ausgestattetes Bad
- Vorraum
- herrliche Loggia

### **Highlights:**

- Privilegierte Lage/ Diplomatenviertel
- Höchste Ausstattung, edle Materialien
- Concierge-Service
- Privat-Lounge
- Meetingraum
- Privatkino
- XL-Garagenplätze
- Erstklassiges Sicherheitskonzept
- Gesicherter Fahrradraum

- Videogegensprechanlage
- Sonnenschutz
- Kühlung

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Immobilie liegt zentral im 3. Bezirk. Die Lage ist besonders attraktiv, da sie **mitten im Botschaftsviertel** liegt, nur wenige Gehminuten vom Stadtpark und der Ringstraße entfernt.

### **Infrastruktur-Highlights:**

- Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die U-Bahn-Station Stadtpark (U4) ist in etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte mit S-Bahn, CAT (Flughafenanbindung), U3, U4 sowie Bus- und Straßenbahnlinien ist ganz in der Nähe

- Nahversorgung & Shopping:

In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Einkaufszentrum The Mall in Wien Mitte bietet eine große Auswahl an Shops und Gastronomie

- Grünflächen:

Der Stadtpark und der Modenapark sorgen für eine naturnahe Atmosphäre mitten in der Stadt

- Bildung & Gesundheit:

Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar

**Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und ruhiger, grüner Umgebung macht diesen Standort besonders begehrt.**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

## **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