

## **The Embassy - Dachgeschoss - Luxuriöses Neubauprojekt für gehobene Ansprüche**



**Objektnummer: 87004**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Beatrixgasse                   |
| Art:                          | Wohnung - Penthouse            |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                      |
| Baujahr:                      | 2018                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 185,82 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 3                              |
| WC:                           | 2                              |
| Terrassen:                    | 8                              |
| Heizwärmebedarf:              | 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 3.950.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 1.083,60 €                     |
| USt.:                         | 108,36 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



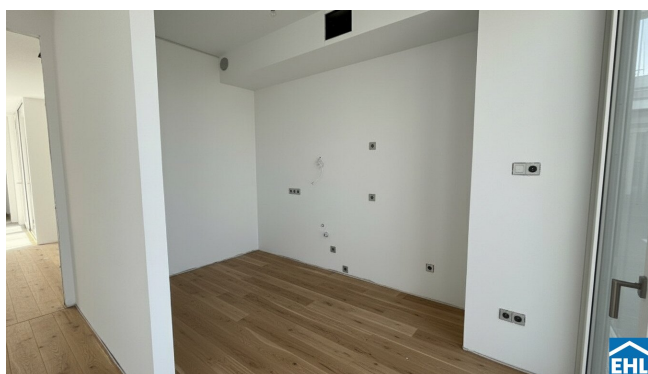
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1













# THE AMBASSY

— PARKSIDE LIVING —



BEATRIXGASSE 27 |  
1030 WIEN

AMBASSADOR LIVING

STIEGE 2 | DG 2 | TOP 89

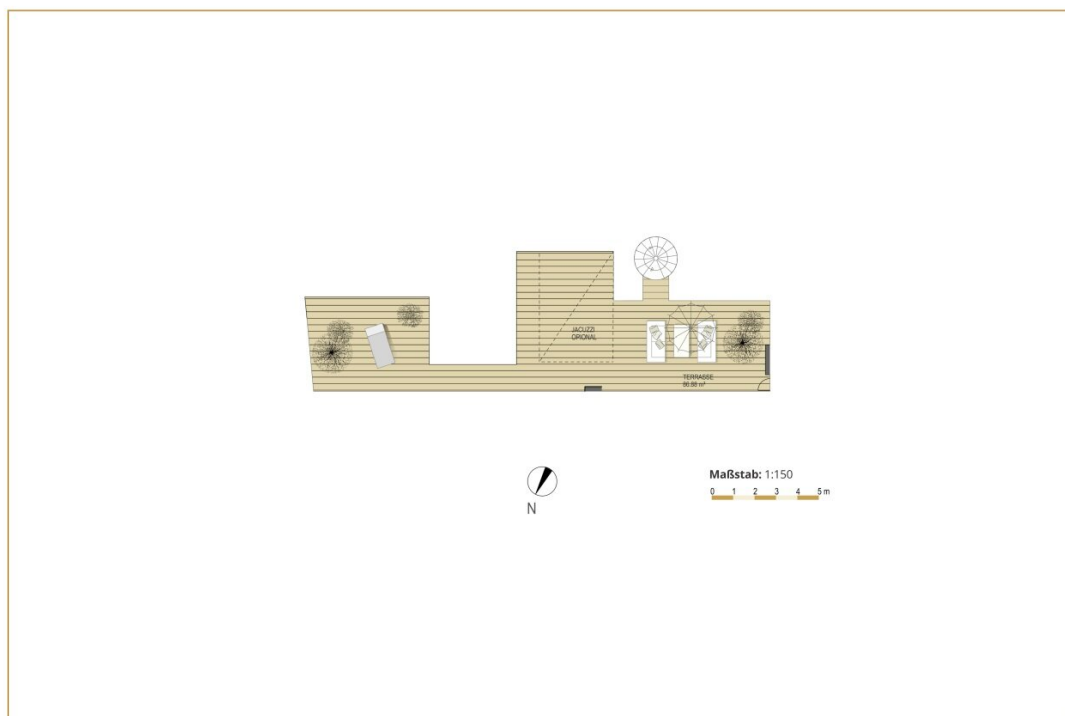
WOHNFLÄCHE: 185,82 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 181,40 m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHEN BIS 3,00 m



**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



THE AMBASSY  
— PARKSIDE LIVING —



BEATRIXGASSE 27 |  
1030 WIEN

AMBASSADOR LIVING

STIEGE 2 | DT | TOP 89

TERRASSE: 86,88 m<sup>2</sup>



**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





## Objektbeschreibung

### Luxuspenthouse im renomierten "The Embassy – Parkside Living"

Exklusives Wohnen im prestigeträchtigen Botschaftsviertel Wiens

#### Highlights auf einen Blick:

- Toplage im 3. Bezirk – direkt im Botschaftsviertel, nahe Ringstraße & 1. Bezirk
- Großer, offener Wohn-Essbereich mit Weitblick, 3 Schlafzimmer mit 3 Bäder, alles auf einer Ebene
- Beeindruckende ca. 269 m<sup>2</sup> Terrassenfläche, davon 87 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Exklusive Architektur, vollverglaste Fassade, ohne Dachschrägen
- Erstbezug, Belagsfertig ausgeführt – für individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen.

Dieses außergewöhnliche Penthouse erstreckt sich auf einer Ebene über großzügige ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und beeindruckt mit rund 269 m<sup>2</sup> Freiflächen die auf Wohnebene liegen und einer ca. 87 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse darüberliegend. Die Terrassen sind mit edlem Holz- bzw. Thermoeshche-Belag ausgerüstet. Hier verbindet sich exklusives Wohnen mit einem unvergleichlichen Lebensgefühl im Freien.

Die offene, klar strukturierte Grundrissgestaltung, eine großzügige Raumhöhe von bis zu 3 Metern sowie die bodentiefe 3-fach Panoramaverglasung lassen eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre entstehen. Die spektakulären Ausblicke spannen sich von den grünen Hügeln des Kahlenbergs bis zum majestätischen Stephansdom – urbanes Wohnen mit Weitblick.

Modernste Gebäudetechnik sorgt für Komfort auf höchstem Niveau: Fußbodenheizung, Deckenkühlung und ein innovatives Fassadenlüftungssystem gewährleisten ganzjährig ein angenehmes, ausgeglichenes Raumklima – effizient, komfortabel und zukunftsweisend.

## **Haus-Services & Infrastruktur**

„The Embassy“ bietet mehr als exklusives Wohnen – es bietet einen Lebensstil:

- Concierge-Service mit persönlicher Betreuung
- Privatkino, Lounge- und Meetingraum
- XL-Tiefgaragenplätze & gesicherter Fahrradraum
- Videoüberwachter Zutritt & kontrollierter Empfangsbereich
- Organisation von Paketdiensten, Reinigung, Wohnungsbetreuung & mehr

## **Lage & Umfeld:**

Im prestigeträchtigen Botschaftsviertel – umgeben von über dreißig diplomatischen Residenzen – genießen Sie ein Höchstmaß an Sicherheit, Diskretion und Internationalität. Die Ringstraße, der Stephansdom und der historische Stadtkern sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Stadtpark und Modenapark – grüne Oasen, die den urbanen Lebensstil harmonisch ergänzen.

Die Bilder wurden teils mittels KI virtuell möbliert um eine bessere Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten zu vermitteln.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m



Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.