

Panorama Wohnung im 32. Stock des Q-Tower mit Südost-Ausrichtung



Objektnummer: 87017

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Böhm-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	781.767,00 €
Betriebskosten:	513,53 €
USt.:	51,35 €
Provisionsangabe:	

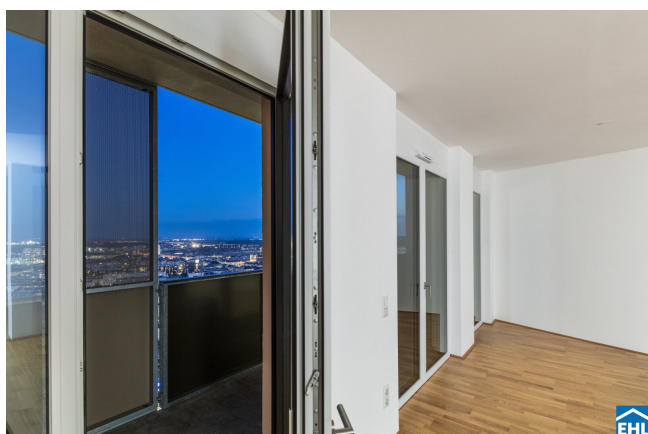
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

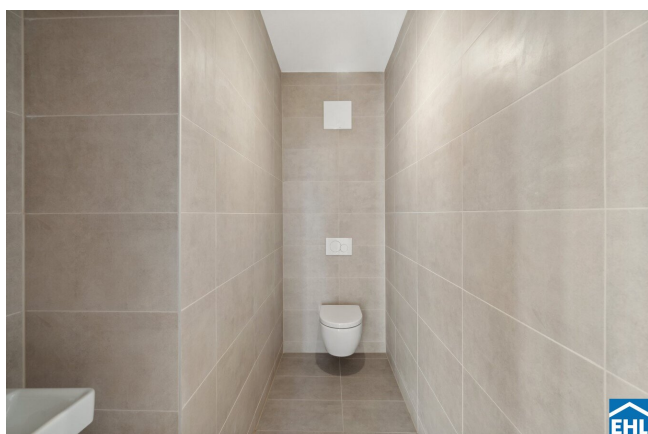
Ihr Ansprechpartner



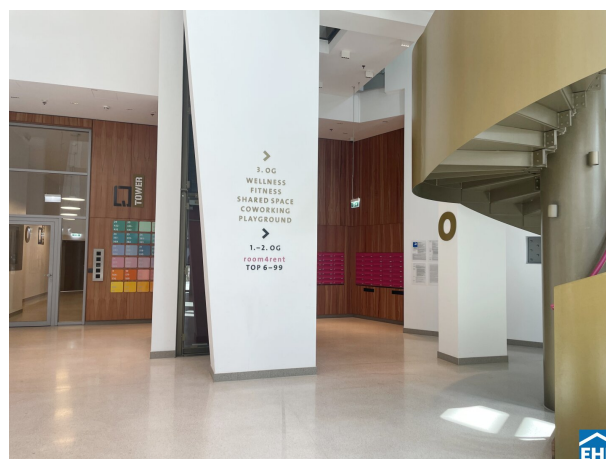
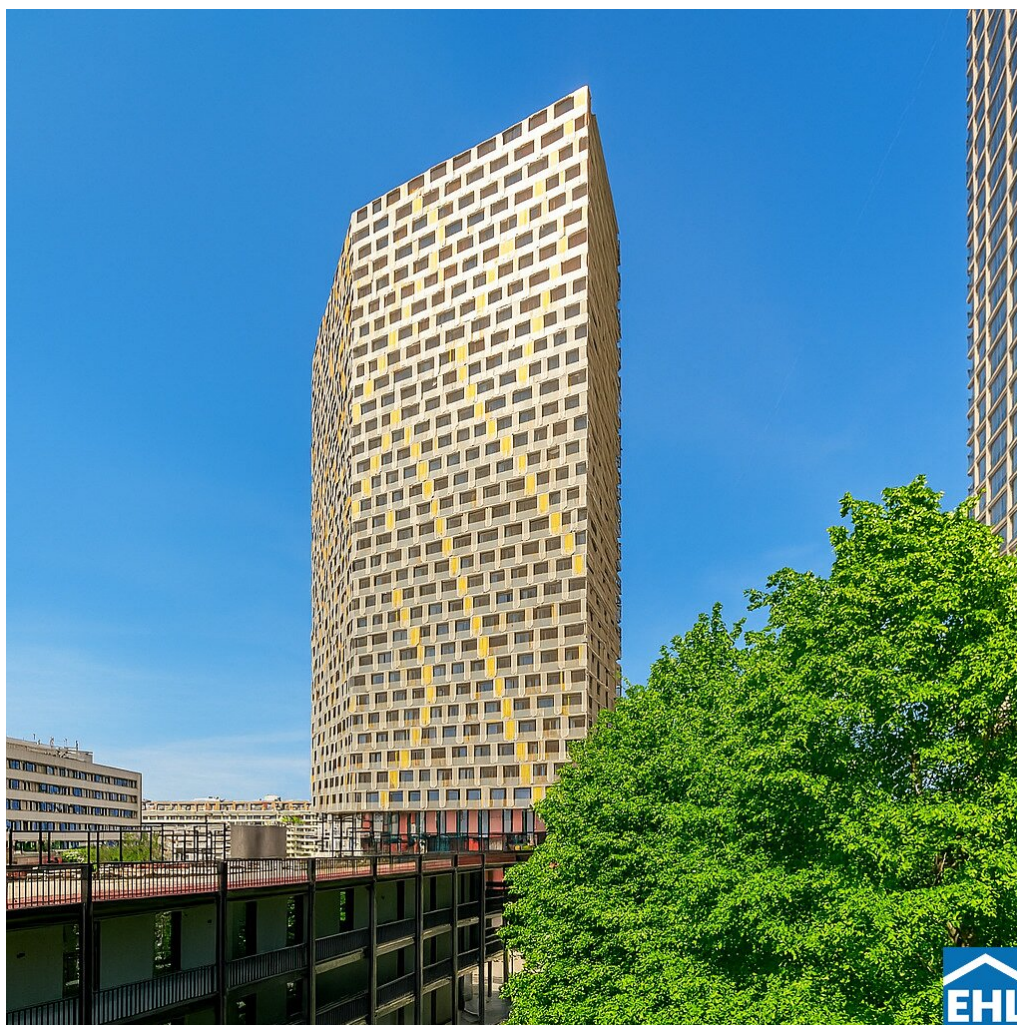
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

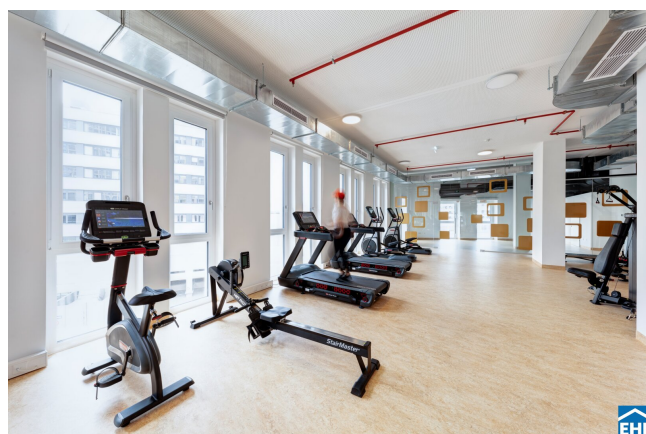
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10





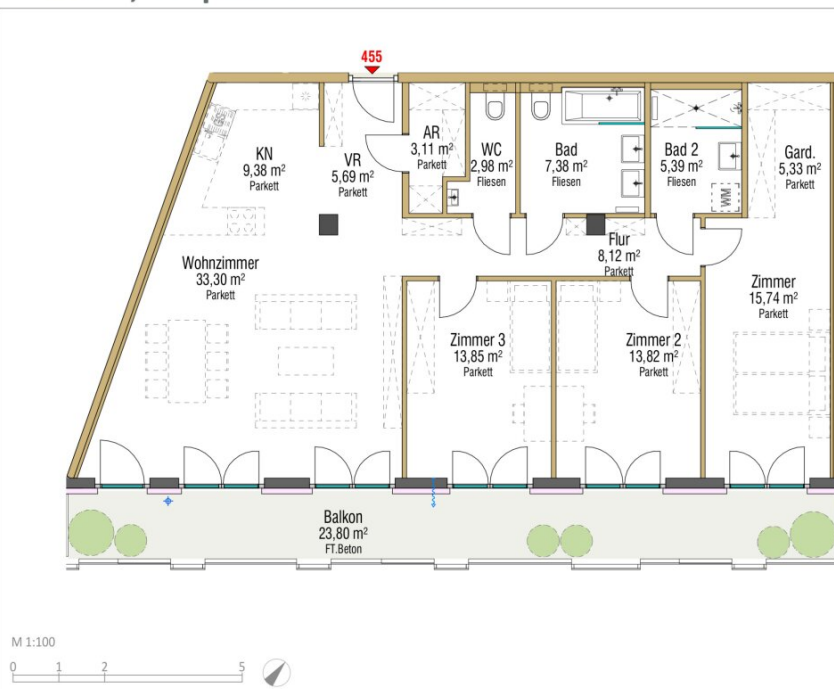






TOWER
03., Leopold-Böhm-Straße 5

Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 16.09.2021



Wohnungsplan

32. OG TOP 455

Freifinanziertes Eigentum

Zimmeranzahl	4
Wohnnutzfläche	124,09 m²
Freifläche	23,80 m²



Rüdiger Lainer + Partner RLP Architekten ZT GmbH
Bellariastraße 12 A-1010 Wien
T +43 1 522 39 22, www.lainer.at



Objektbeschreibung

Panorama Wohnung im 32. Stock des Q-Tower mit Südost-Ausrichtung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung auf rund 124 m² vereint eine klar strukturierte Raumaufteilung mit modernem Wohnkomfort: Ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück für gemeinsames Leben und Genießen. Drei helle Schlafzimmer schaffen individuelle Rückzugsorte – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei stilvolle Bäder, zwei separate WCs, praktische Abstellräume und Garderobenbereiche. Und das Beste: Alles ist zentral begehbar – clever geplant für maximalen Wohnkomfort.

Das absolute Highlight? Ein ca. 24 m² großer Balkon über die gesamte Wohnungsbreite, der von allen Zimmern direkt zugänglich ist. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum – mit einem Weitblick, der sich über die Stadtgrenzen Wiens hinaus erstreckt. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspanntes Abendlicht – dieser Ausblick macht jeden Tag ein Stück besonderer.

Eine Top-Ausstattung wie Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung für den Sommer, 3-fach-verglaste große Fenster, gemütlicher Eichen-Parkett und Fliesen in den Nassräumen, kombiniert mit eleganten Keramikern und Armaturen erwartet Sie. Dazu Wasser- und Stromanschlüsse sowie Licht bei allen Außenflächen.

Die Features des Q-Towers

Auch außerhalb der Wohnung sind zahlreiche Features und Extras im Angebot: Ein Fitnessraum für Cardio und Krafttraining, ein Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad, Gemeinschaftsräume mit Küchen, ein Laundry-Room mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern, Gemeinschaftsräume, Hobbyräume sowie eine großzügige Terrasse mit Schattigen Plätzen, Kinderspielplatz, und eine Strecken-Laufbahn für sportliche Bewohner. Das alles mit beeindruckendem Ausblick über Wien.

Der Q-Tower, der goldene Turm, steht für eine neue Dimension für Wohnen, Wellness, Freizeit, Gastronomie und Shopping. Mit 114 Metern Höhe und 34 Geschoßen setzt das elegante Wohnhochhaus architektonische Spitzenmaßstäbe. Die goldschimmernde, facettenreiche Fassade macht den Q-Tower schon auf den ersten Blick zu einem neuen Wahrzeichen in der Skyline Wiens.

Das Quartier THE MARKS bietet alles für einen internationalen angesagten Lifestyle. Drei Hochhäuser, mit gemeinsamer Sockelzone und lebendigen Arkadengängen, begrünte Plätze, attraktive Gastronomie und Supermarkt.

Nachhaltigkeit wird auch hier großgeschrieben, dank durchdachter vertikaler Struktur, naturnaher Gestaltung und ökologischer Maßnahmen wie begrünten Flächen und nachhaltiger Klimaregulierung entsteht hier ein modernes, gesundes Wohnklima.

Kurze Wege, schnelle Verbindungen

Die U3-Station Gasometer ist in nur 4 Gehminuten erreichbar, von dort gelangt man in 8 Minuten direkt zum Stephansplatz im Herzen der Wiener Innenstadt. Auch Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Anschluss an die Stadtautobahn A23 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hauseigene Tiefgarage bietet Komfort auch für E-Mobilität.

© Bilder: studiohager

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <425m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <525m
Universität <850m
Höhere Schule <800m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <475m

Sonstige

Geldautomat <425m
Bank <650m
Post <450m
Polizei <1.075m



Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <525m

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.