

## Skyline-Feeling im 34. Stock des Q-Tower mit Südost-Ausrichtung



Wohnraum

**Objektnummer: 90838**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Böhm-Straße 5
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	454,47 €
USt.:	45,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH













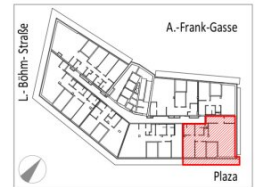
**TOWER** 03., Leopold-Böhm-Straße 5

Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 08.08.2022



**Wohnungsplan**

34. OG	TOP 470
Freifinanziertes Eigentum	
Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	109,91 m <sup>2</sup>
Freifläche	32,23 m <sup>2</sup>



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



## Objektbeschreibung

### **Skyline-Feeling im 34. Stock des Q-Tower mit Südost-Ausrichtung**

Diese ca. 110 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung vereint den perfekten Grundriss mit modernem Wohngefühl. Ein offener Wohn- und Essbereich mit großer Wohnküche bildet das Herzstück. Großzügig, hell und ideal für gemeinsame Familienzeit oder gemütliche Abende mit Freunden. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte und Privatsphäre. Dazu kommen zwei Bäder, zwei WCs, Abstellraum und Garderobe – perfekt für das tägliche Leben mit Stil und Struktur. Und natürlich: alles zentral begehbar. Panorama Wohnung mit architektonischem Highlight.

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 Keramiken 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: studiohuger

© Bilder EHLWohnenGmbH

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 <625m

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.