

## Luxuriöses Apartment im Herzen der Wiener Innenstadt!



**Objektnummer: 6342**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 158,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 158,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,97                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.196.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

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

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200



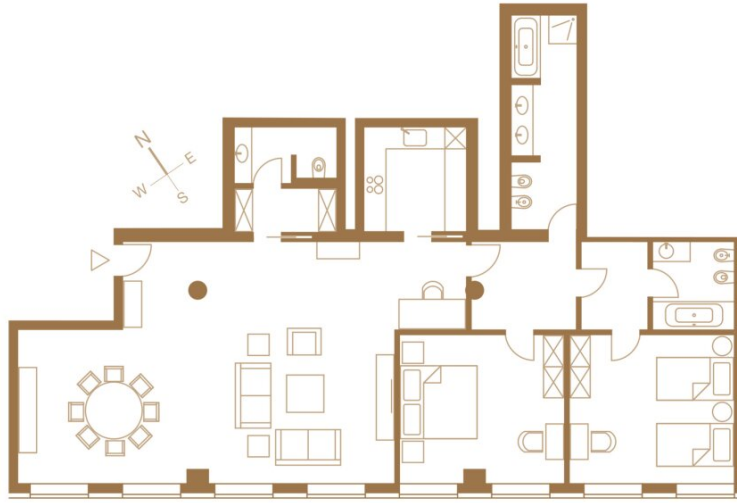








NOVEL  
REAL



Size: 158 m<sup>2</sup>

Number of bedrooms: 2

**NOVEL**  
**REAL**

# Objektbeschreibung

## Luxus-Apartment | Bürowidmung

Ein Investment der Spitzenklasse: Dieses außergewöhnliche Apartment vereint die Eleganz eines historischen Grand-Hotel-Ensembles mit der Ästhetik moderner Architektur. Die Einheit präsentiert sich als repräsentative Business-Residenz für höchste Ansprüche und bietet ein Ambiente, das sowohl produktives Arbeiten als auch stilvolles Wohnen ermöglicht.

## Architektur & Atmosphäre

Die großzügige Raumgestaltung verbindet zeitlose Linienführung mit edlen Materialien. Maßgefertigte Einrichtungselemente, ausgewählte Kunstakzente und ein harmonisches Farbkonzept schaffen eine Atmosphäre, die Professionalität und Komfort perfekt vereint.

## Investment-Highlights

- Exklusiver Komfort und maximale Privatsphäre
- Sicherheit und Servicequalität eines internationalen Hotelbetriebs
- Grand-Hotel-Charakter mit modernster Infrastruktur
- Hochwertige Ausstattung und Business-Standards auf internationalem Niveau

## Ausstattungsmerkmale:

- Edle Natursteine
- Klassisch-moderne Designlinien
- Hochwertige Lichtkonzepte
- Zeitgemäße Bäder und Küchen

- Klimatisierung
- Repräsentative Raumaufteilung
- Eigene Arbeitsbereiche

### **Hotel-Services für Eigentümer**

- Wellnessbereich mit Pool & Whirlpool
- Fitness-Club
- 24/7 Room Service
- 24/7 Concierge
- Tägliche Reinigung
- Persönliche Assistenz
- Limousinen-Service zum/vom Flughafen
- Gepäck- & Porter-Service

### **Raumbeschreibung**

Zwei luxuriös ausgestattete Badezimmer, eine separat gehaltene Küche sowie zwei einladende Schlafzimmer vervollständigen den repräsentativen Wohnbereich und

unterstreichen den exklusiven Charakter dieser besonderen Einheit.

## **Wohnbereich**

Der zentrale Wohnraum ist offen gestaltet und mit hochwertigen Sitzmöbeln ausgestattet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die repräsentative Wirkung des Raumes. Die Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre für Gäste und entspannte Stunden.

## **Essbereich**

Ein großformatiger Esstisch mit eleganten Stühlen bildet das Herzstück des Essbereichs. Die Positionierung erlaubt sowohl formelle Dinner als auch informelle Meetings in stilvollem Rahmen.

## **Küche**

Die abgetrennte Küche ist funktional und modern ausgestattet. Hochwertige Einbauten und großzügige Arbeitsflächen ermöglichen effizientes Arbeiten – ideal für private Nutzung oder diskrete Bewirtung.

## **Schlafzimmer 1 & 2**

Beide Schlafzimmer sind großzügig dimensioniert und bieten jeweils ein Doppelbett, stilvolle Nachtkästchen und geräumige Kleiderschränke. Die Raumwirkung ist ruhig und privat – perfekt für Erholung oder konzentriertes Arbeiten.

## **Badezimmer 1 & 2**

Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Die Verwendung von Naturstein und edlen Armaturen unterstreicht den luxuriösen Charakter.

## **Eingangsbereich**

Ein kompakter Vorraum verbindet die einzelnen Bereiche diskret und effizient. Die klare Zonierung sorgt für Privatsphäre und eine angenehme Orientierung im Apartment.

## **Lagebeschreibung**

Der Standort befindet sich im Herzen der Inneren Stadt, unmittelbar am Wiener Ringstraßenboulevard. Das Umfeld ist geprägt von historischen Palais, internationalen Hotels, Botschaften, gehobener Gastronomie und erstklassigen Geschäftsadressen.

## Highlights

- Direkt am **Stadtspark** (2 Minuten zu Fuß)
- Neben dem **Wiener Marriott Hotel**
- Wenige Schritte zum **Palais Coburg**
- Fußläufig zur Kärntner Straße, Stephansplatz und Oper
- Repräsentative, sichere und ruhige Premiumlage
- Direkt im Gebäude befindet sich die Parkring Parkgarage (WIPARK).

## Öffentliche Verkehrsanbindung

### U-Bahn:

- **U4 – Station Stadtpark**
- **U3 – Station Stubentor**

### Straßenbahn:

- Linien **2** und **D**

### Buslinien:

- 2A, 3A, 4A, 74A, N71, N25 u. a. – Haltestelle **Schwarzenbergplatz** direkt ums Eck

## **S?Bahn / Regionalzüge:**

- S1, S2, S4, REX1, REX3 – erreichbar über Wien Mitte

Die Lage zählt zu den **bestangebundenen Adressen der gesamten Innenstadt.**

## **Erreichbarkeit**

- Flughafen Wien: ca. 20 Minuten mit Taxi
- CAT/ÖBB Railjet ab Wien Mitte: 10 Minuten Fußweg
- Direkte Anbindung an die Ringstraße für schnelle Zufahrt in alle Bezirke

## **Weitere verfügbare Einheiten**

- ca. 348 m<sup>2</sup> | Wohnen
- ca. 421 m<sup>2</sup> | Wohnen
- ca. 155 m<sup>2</sup> | Bürowidmung

Alle Apartments zeichnen sich durch großzügige Grundrisse, elegante Raumhöhen und ein Interieur aus, das sowohl privaten als auch geschäftlichen Anforderungen gerecht wird.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at)

***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.***

Alle Angaben basieren allein 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap