

EXZELLENT RESIDIEREN IM DIPLOMATENVIERTEL



Objektnummer: 1735

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

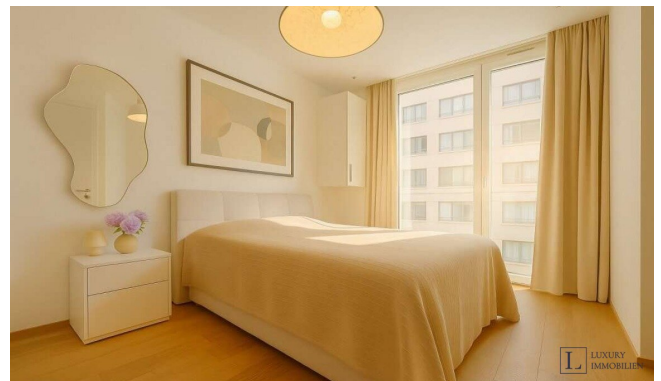


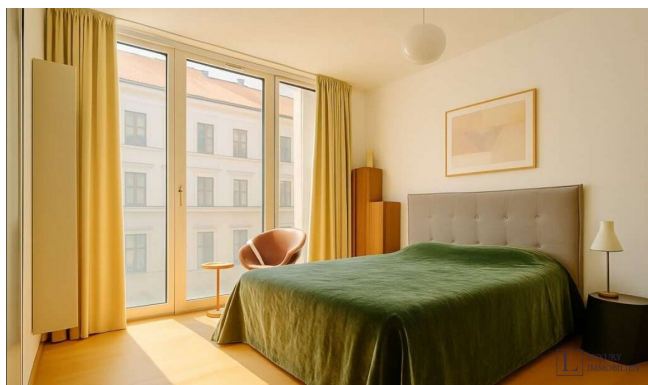
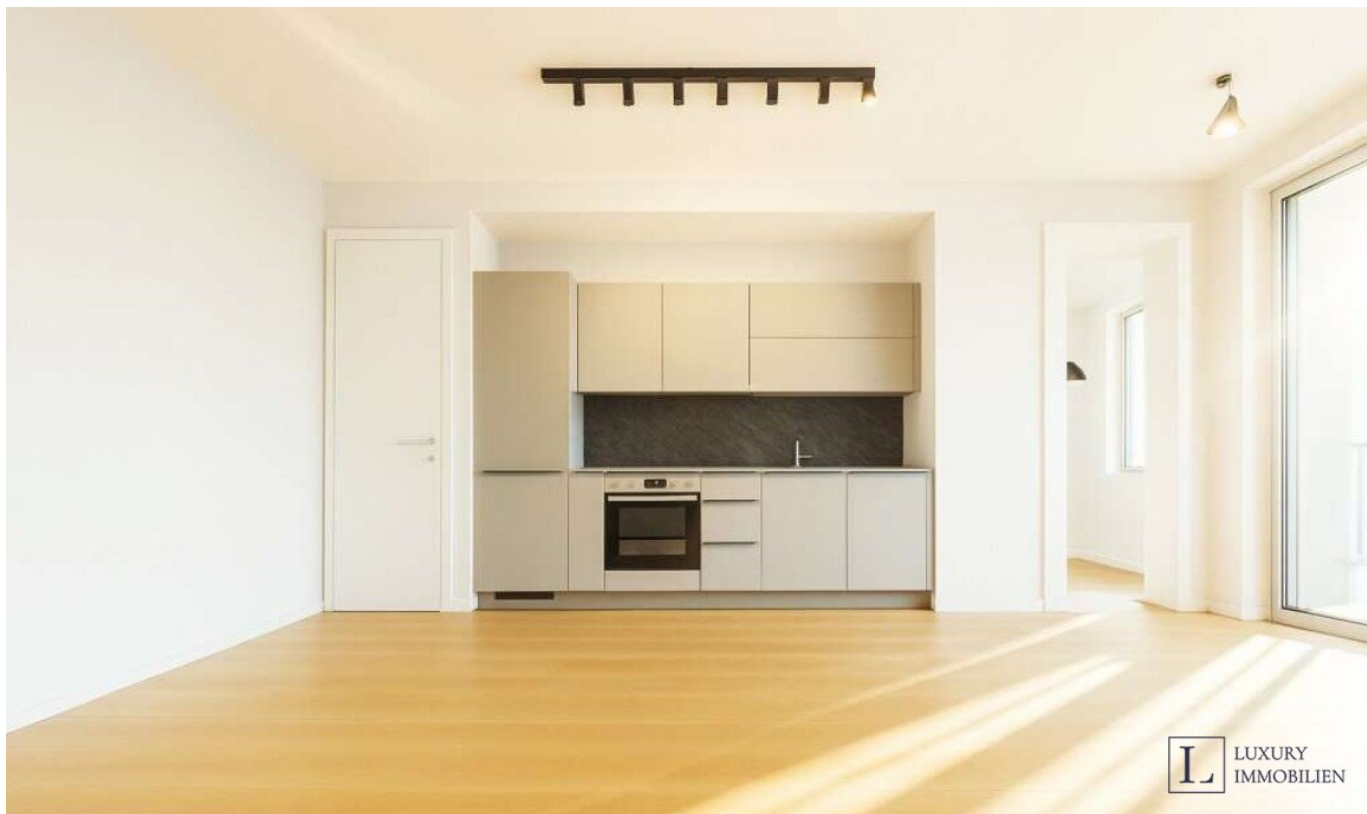
Elena Shved

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

T +43 676 7731773
H +43 676 7731773

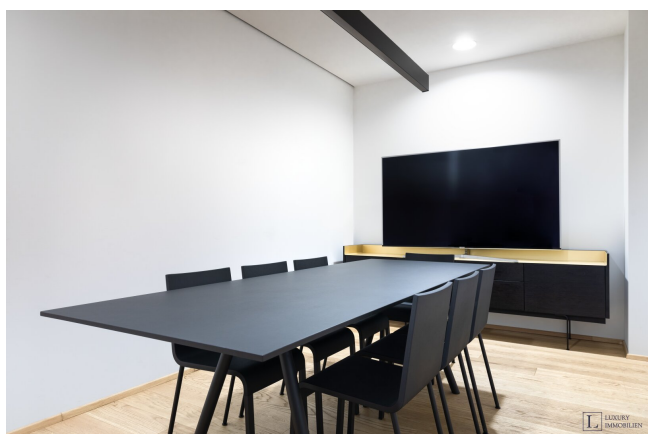
Gerne st
Verfügur













Objektbeschreibung

Herzlich willkommen im sicheren und prestigeträchtigen Botschaftsviertel Wiens, wo das Who is Who der diplomatischen Elite residiert.

Gelegen in direkter Nachbarschaft zur Ringstraße und dem 1. Bezirk setzt dieses Landmark-Building neue Maßstäbe und vereint sämtliche Vorzüge urbanen, zeitgemäßen Wohnens:

- Privilegierte und sichere Lage in City-Nähe – umgeben von über dreißig diplomatischen Vertretungen
- Naturnahe Atmosphäre – zwischen Stadtpark und Modenapark
- Spektakulärer Ausblick – auf den Stephansdom, das berühmteste Wahrzeichen Wiens oder den Kahlenberg
- Luxuriöse Ausstattung – hochwertige und edle Materialien, stilvoll und mondän

EIN EXTRA AN LEBENSQUALITÄT IM HERZEN VON WIEN.

HIER ZÄHLEN AUCH DIE INNEREN WERTE: PERFEKTE APARTMENTS, NUR NOCH BESSER.

Die schlüsselfertige Ausstattung umfasst:

- Lichtdurchflutete Eigentumswohnungen von 50 bis 190 m²
- Smart- und Family-Wohnungen mit Balkonen, Loggien oder Terrassen
- Ambassador-Residenzen mit großzügigen Terrassenflächen
- Townhouses mit Terrassen und Eigengärten

- Balkone, Loggien oder Terrassen mit Holz/Thermoesche belegt
- Niedrigenergiehaus (HWB 23,7 kWh/m² a; fGEE 0,729)
- Heizung und Kühlung über Fußboden bzw. Decke
- Eichenparkettböden in Select-Qualität
- Raumhöhen von 2,75 bis 3 m
- Keine Dachschrägen
- Extrahohe Innentüren mit 2,4 bis 2,6 m
- Raumhohe 3-fach Panoramaverglasung mit Pollenfiltern
- Wind- und wetterunabhängiges Beschattungssystem zwischen den Außenscheiben
- Fertig ausgestattete Bäder mit keramischen Wand- und Bodenfliesen, bodenebenen Duschen und/oder Badewannen

Haus-Highlights:

- Concierge-Service
- Privat-Lounge
- Meetingraum
- Privatkino

- XL-Garagenplätze
- Erstklassiges Sicherheitskonzept
- Gesicherter Fahrradraum

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 77 m² und einer großzügigen Loggia von 9,6 m² befindet sich in einer der prestigeträchtigsten Lagen Wiens – im Diplomatenviertel, eingebettet zwischen Stadtpark und Modenapark, nur wenige Schritte von der Ringstraße und dem 1. Bezirk entfernt.

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und dem Rhythmus der Stadt – umgeben von viel Grün und dennoch nur wenige Minuten vom kulturellen Herzen Wiens, erstklassiger Gastronomie und internationalem Flair entfernt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine moderne offene Wohnküche, die harmonisch in den eleganten Wohnraum übergeht.

Zwei Schlafzimmer – darunter eine Master-Suite mit eigenem Bad – bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als privater Rückzugsort, stilvolles Gästezimmer oder elegantes Homeoffice.

Hochwertige Materialien, Eichenparkett, raumhohe 3-fach-Verglasung mit Pollenfiltern und Raumhöhen bis zu 2,8 m schaffen ein großzügiges, gemütliches und luxuriöses Wohngefühl.

Die Loggia dient als private Wohlfühloase – ideal für ruhige Morgenstunden oder stimmungsvolle Abende in elegantem Ambiente.

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