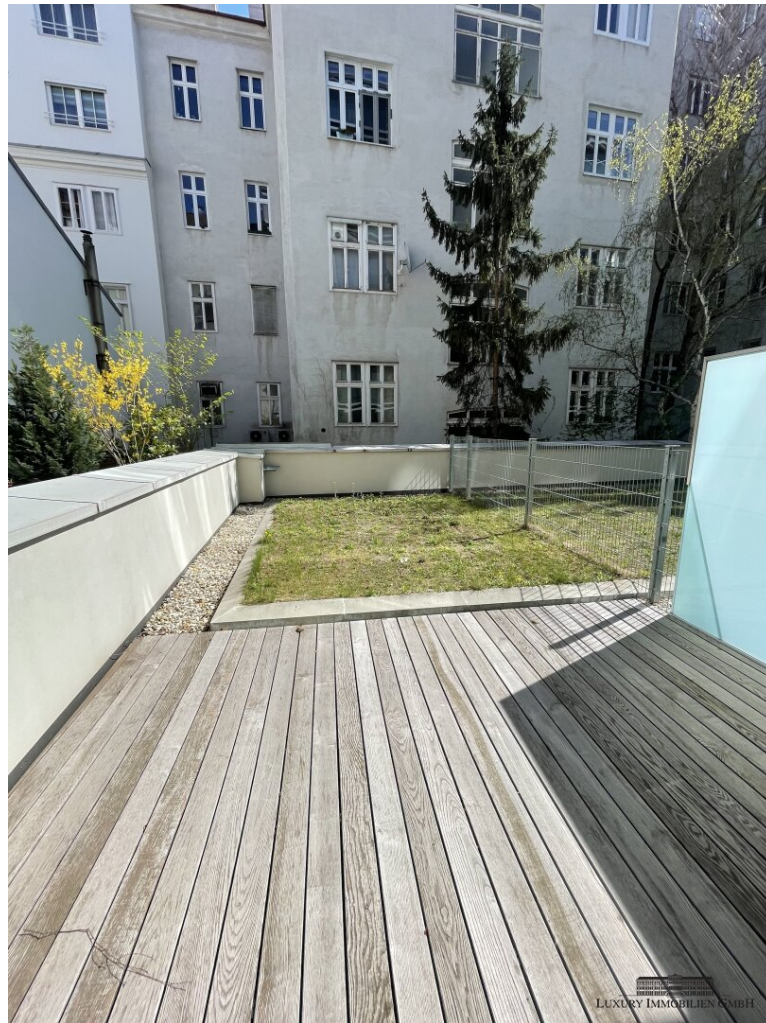


# EXZELLENT RESIDIEREN IM DIPLOMATENVIERTEL



**Objektnummer: 1546**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evgeny Pilnikov**

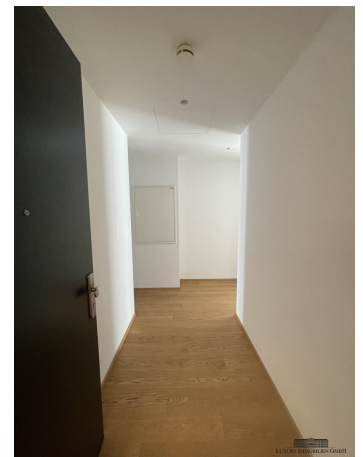
Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11

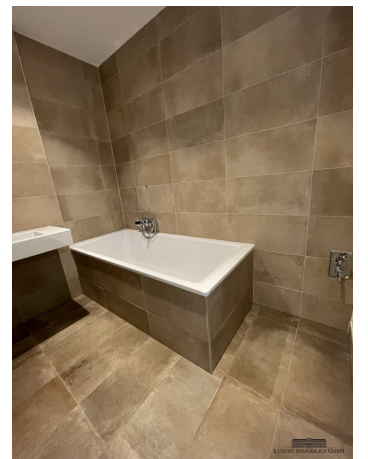
1010 Wien

T +43 664 338 49 07

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



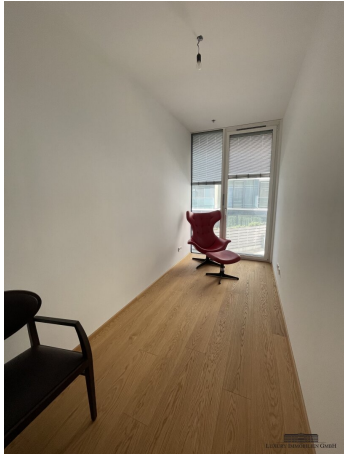




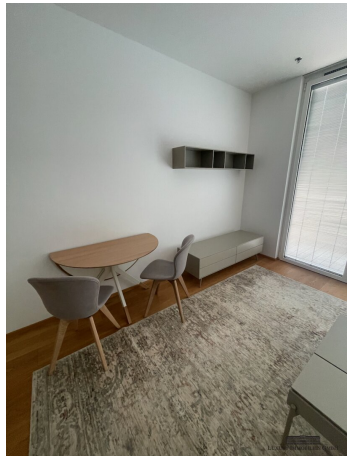
LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH











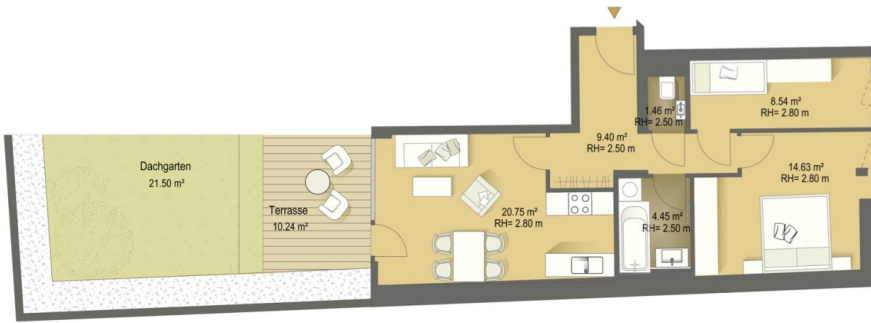


**BEATRIXGASSE 27 |  
1030 WIEN**

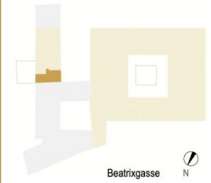
FAMILY LIVING

STIEGE 3 | 1. OG | TOP 4

WOHNFLÄCHE: 59,23 m<sup>2</sup>  
DACHGARTEN: 21,50 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 10,24 m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHEN BIS 2,80 m



Maßstab: 1:100



**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

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 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup> 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.*

Die Wohnung ist vollständig mit sehr exquisiter Möbel ausgestattet und möbliert. Einzug ist ab 1. März 2024 möglich!

**Besuchen Sie unsere Homepage [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com) für weitere tolle Objekte in Wien!**

## **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