



Inserat ID: 158651

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1390000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

Wohnfläche: 77m<sup>2</sup>

## Residieren mit Stil ? Exklusives Wohnen im Diplomatenviertel!



Willkommen in einer Wohnwelt, die stilvolle Eleganz mit urbanem Luxus auf höchstem Niveau vereint. Diese exklusive 3-Zimmer-Residenz besticht durch eine perfekte Raumaufteilung und ein durchdachtes architektonisches Konzept. Die erstklassige Ausstattung vereint zeitlose Eleganz mit modernstem Komfort und schafft ein einzigartiges Wohngefühl.

Mit einer großzügigen Wohnfläche und einer beeindruckenden Wohnküche die fließend in den stilvollen Wohnbereich übergeht, eröffnet sich ein Ort der Begegnung, der Entspannung und des Genusses. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine unvergleichlich helle, freundliche Atmosphäre.

Drei edle Zimmer, davon zwei mit einer Raumhöhe von 2,80 m, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ? als Schlafzimmer, exklusives Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer. Das großzügige Masterbedroom mit eleganten En-suite-Bad vollendet das luxuriöse Wohngefühl auf stilvolle Weise. Das elegante Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung und separate WC's unterstreichen das niveauvolle Wohnambiente.

Absolutes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Loggia die sich als private Wohlfühloase anbietet ? sei es für ruhige Morgenstunden bei einer Tasse Kaffee oder stimmungsvolle Abende in luxuriösem Ambiente.

Hier erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau, mit einem cleveren Energiekonzept und exklusivem Premium Concierge-Service, der sich ganz nach Ihren Wünschen richtet ? residieren statt nur wohnen!

Diese Wohnung richtet sich an Liebhaber klarer Linien, hochwertiger Materialien und exklusiver Lebensart. Eine stilvolle Rückzugsoase mitten in der Stadt ? für alle, die das Außergewöhnliche suchen.

Fakten:

Wohnküche / Wohnbereich  
3 Zimmer zur individuellen Nutzung  
2 Masterbedrooms mit En-suite Bad  
2 separate WC  
Hochwertig ausgestattetes Bad  
Vorraum  
herrliche Loggia

Highlights:

Privilegierte Lage/ Diplomatenviertel  
Höchste Ausstattung, edle Materialien  
Concierge-Service  
Privat-Lounge  
Meetingraum  
Privatkino  
XL-Garagenplätze  
Erstklassiges Sicherheitskonzept  
Gesicherter Fahrradraum  
Videogegensprechanlage  
Sonnenschutz  
Kühlung

## Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie liegt zentral im 3. Bezirk. Die Lage ist besonders attraktiv, da sie mitten im Botschaftsviertel liegt, nur wenige Gehminuten vom Stadtpark und der Ringstraße entfernt.

## Infrastruktur-Highlights:

### ? Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die U-Bahn-Station Stadtpark (U4) ist in etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte mit S-Bahn, CAT (Flughafenanbindung), U3, U4 sowie Bus- und Straßenbahnlinien ist ganz in der Nähe

### ? Nahversorgung & Shopping:

In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Einkaufszentrum The Mall in Wien Mitte bietet eine große Auswahl an Shops und Gastronomie

### ? Grünflächen:

Der Stadtpark und der Modenapark sorgen für eine naturnahe Atmosphäre mitten in der Stadt

### ? Bildung & Gesundheit:

Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und ruhiger, grüner Umgebung macht diesen Standort besonders begehrt.

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.

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.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Tatiana Hanzl telefonisch unter +43 677 6195 9633 oder per E-Mail: [th@novel-real.at](mailto:th@novel-real.at)

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 77m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 23.7m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1390000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at