

## **Moderne 3-Zimmer Wohnung - THE METROPOLITAN - Modern Living at Vienna's Central Station**



**Objektnummer: 1661/1291**

**Eine Immobilie von Art-Invest Real Estate Management Austria  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	1.599,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.220,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.453,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,73 €
<b>USt.:</b>	145,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

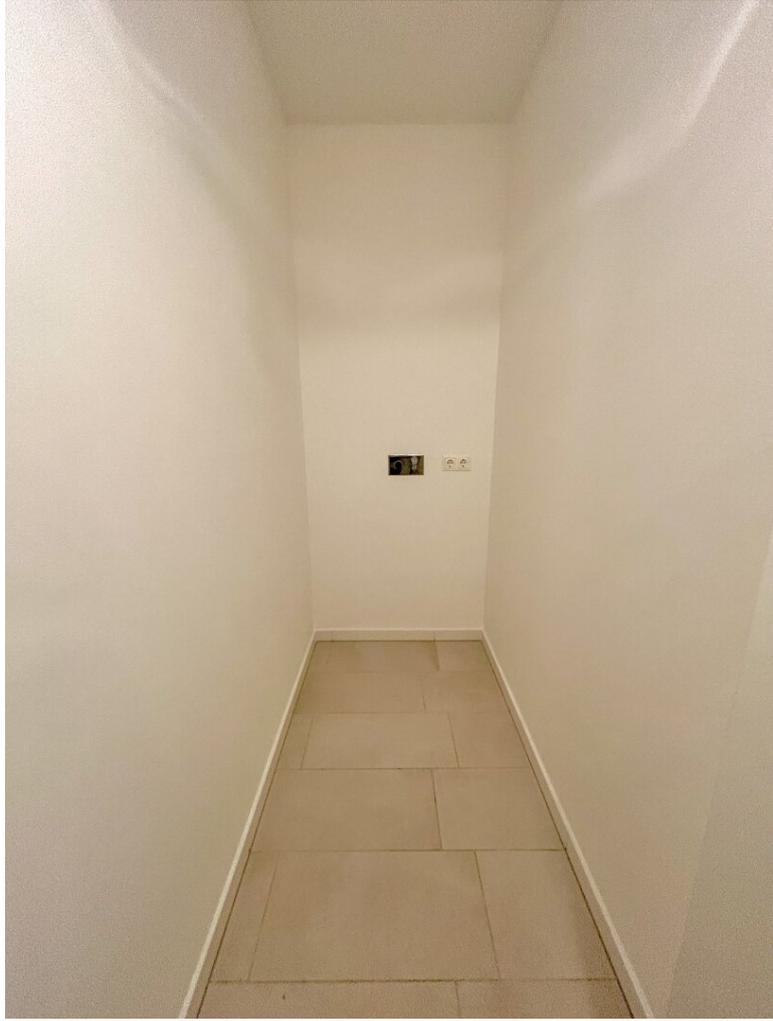
### Sebastian Pail

Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH  
Handelskai 94-96  
1200 Wien

T +43 676 306 44 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















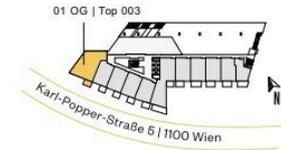


# THE METROPOLITAN

Modern Living at Vienna's Central Station

## 01. Obergeschoß | Top 003

Vorraum	4,57 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,78 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	18,01 m <sup>2</sup>
Gang	5,68 m <sup>2</sup>
AR	1,92 m <sup>2</sup>
Bad	5,28 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>80,25 m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,30 m <sup>2</sup>



EIN PROJEKT VON



Die in der Pflanderstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

THE-METROPOLITAN.AT

# Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Liebe Interessenten,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt „THE METROPOLITAN“. Verschaffen Sie sich gerne einen Überblick auf unserer Projekthomepage:

[Projekt THE METROPOLITAN – 370 Mietwohnungen von 33m<sup>2</sup>– 83m<sup>2</sup>](#)

Mit 370 durchdacht dimensionierten Mietwohnungen, hervorragender Nahversorgung und bester Verkehrsanbindung bietet THE METROPOLITAN eine große Vielfalt an Möglichkeiten für modernes Wohnen.

Im Projekt finden sich sowohl Ein- und Zweizimmerwohnungen als auch Drei und Vierzimmerwohnungen – sehen Sie sich die aktuell verfügbaren Einheiten über den „Wohnungsfinder“ auf der Projekthomepage an.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- 199 Ein Zimmer-Wohnungen mit rd. 35-38 m<sup>2</sup>
- 152 Zwei Zimmer-Wohnungen mit rd. 44-68 m<sup>2</sup>
- 3 Drei Zimmer-Wohnungen mit 73 - 83 m<sup>2</sup>
- 16 Vier Zimmer-Wohnungen
- alle Wohnungen mit **Freiflächen**
- Hauseigene **Tiefgarage** mit 110 Stellplätzen

- **Rooftop-Terrace** mit Gemeinschaftslounge
- jede Wohnung verfügt über eine **vollausgestattete Küche** mit AEG Markengeräten
- modernes und nachhaltiges **Heiz-/Kühlsystem**: Die **Fußbodenheizung** kann im Sommer auf **Fußbodenkühlung** umgeschaltet werden.
- Kostenloser Fitnessbereich & Co-Working-Space
- Öffentliche Anbindung: U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe (U1, 1, 18, O, D, 13A, 69A)
- monatliche Mietkosten **€ 660,- bis € 2.550,-**(inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))

\*\*\*\*\*

## Das Projekt.

Die neue Skyline am Wiener Hauptbahnhof wächst: Der eindrucksvolle Skyscraper **The Metropolitan** erweitert den Horizont des modernen Quartiers Belvedere und des Sonnwendviertels und eröffnet eine **neue Dimension urbanen Wohnens**. In **besten Wiener Citylage** bietet der von Delugan Meissl Associated Architects geplante 60 Meter hohe Tower smarte Wohnraumlösungen für Glückssucher, Freigeister und Überflieger. Mit Ausstattungsdetails, die das Wohnen so angenehm wie möglich gestalten. Sie haben die Wahl zwischen Studio, Apartment oder Suite.

Alle Bewohner haben uneingeschränkten Zugang zu den Allgemeinflächen des Towers. Diese umfassen:

140 m<sup>2</sup> Fitness-Bereich mit Technogym-Geräten

70 m<sup>2</sup> Rooftop-Terrace mit Gemeinschaftslounge

120 m<sup>2</sup> Modern ausgestatteter Co-Working-Space

Im **hauseigenen Fitnesscenter** können Sie dank **modernster Technogym-Geräte** nach Lust

und Laune trainieren. Das Beste: Sie sind danach schon zuhause! Die **gemeinschaftliche Dachterrasse mit Lounge** ist der entspannteste Ort, das Wiener Lebensgefühl auf höchster Ebene zu erleben. Dank moderner Ausstattung und umgeben von einem lebendigen, urbanen Umfeld schafft der **Co-Working-Space** in jeder Hinsicht einen inspirierenden Mindspace und einen Ort für die **perfekte Work-Life-Balance**.

Der unverwechselbare, futuristische Charakter des Metropolitans setzt sich auch im Inneren des Hochhauses fort: **370 smarte Mietwohnungen** mit perfekt konzipierten Grundrissen, einer **erstklassigen Ausstattung** und **attraktiven Balkonen** stehen zur Wahl. Der Großteil der Lofts und Apartments ist ideal für Young Professionals oder solche, die es noch werden wollen: Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern und viel Potential. Auch die 4-Zimmer-Suiten bieten im Zusammenspiel mit **exklusivem Interieur-Design** die besten Voraussetzungen, um Wurzeln zu schlagen und zugleich auf Wolke sieben zu schweben.

## Die Wohnung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im ersten Stockwerk des Projektes The Metropolitan und verfügt über 3 Zimmer. Neben den Haupträumlichkeiten (Wohnküche & zwei Schlafzimmer) verfügt die Wohnung über einen großen Eingangsbereich (Platz für die Garderobe), einen Abstellraum (inkl. Waschmaschinenanschluss), ein separates WC (inkl. Handwaschbecken) und einen sonnigen Balkon zum Verweilen.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über folgende Annehmlichkeiten:

- vollausgestattete Küche in weiß gehalten
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Badezimmer inkl. hochwertiger Walk-In Dusche und Handtuchheizkörper
- separates WC inkl. Handwaschbecken
- Abstellraum in der Wohnung (zusätzliche Lagerflächen im Keller können zusätzlich angemietet werden)
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)
- großzügiger südseitig ausgerichteter Balkon

## Die Lage.

**Hippe Cafés, coole Bars** und jede Menge Unbeschwertheit: The Metropolitan liegt an der schillernden Vienna Central Station zwischen dem **modernen Quartier Belvedere** und dem **grünen Sonnwendviertel**. Hier können Sie abseits des Mainstreams der Stadt abhängen und originelle Shops, Lokale, Kunst- und Kulturangebote sowie **Frischluft in grünen Parkanlagen** vor der Haustüre genießen. Zahlreiche attraktive Plätze laden zum Verweilen, Bewegen und Staunen ein. In nur wenigen Schritten sind die Bezirke Wieden, Landstraße und das historische City Center erreichbar. Ob Tennis im Arsenal, zeitgenössische Kunst im Belvedere 21 oder ein Cocktail auf der Rooftop-Bar gegenüber – in der Karl-Popper-Straße 5 kann man eins werden mit dem **pulsierenden Stadtleben** und zwischendurch Ruhe in den benachbarten und **üppig grünen Parks** finden. Alles ist möglich – an diesem einmaligen Standort.

Die Highlights des Standortes:

- U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe (U1, 1, 18, O, D, 13A, 69A)
- in 5 Min. zum Stephansplatz, in 11 Min. auf die Donauinsel, in 15 Min. zum Flughafen
- Beste Anbindung an den Nah-, Fern- und Flugverkehr durch Hauptbahnhof und internationale Busterminal
- Große Auswahl an Restaurants, Bars und Shops im EG und in der Nachbarschaft
- Vielfältige Kunst- und Kulturangebote
- Zahlreiche attraktive Parks und Gartenanlagen in Gehweite

\*\*\*\*\*

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen und nachhaltigen Projekt.**

**Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter +43 676 306 44 86 oder per E-Mail an [spail@art-invest.com](mailto:spail@art-invest.com) zur Verfügung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap