

**30. Stock | Ausblick bis Stephansdom | Nahe U3 | 57 m²
Rundum-Balkon | Fitnessraum & Sauna | Klimatisiert |
Fußbodenheizung**



Objektnummer: 15700

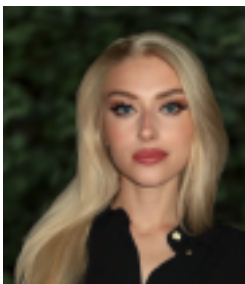
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,78 m ²
Heizwärmebedarf:	A 16,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,20
Kaufpreis:	998.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H 0676 3769934











Objektbeschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. **130 m² Wohnfläche** befindet sich im **30. Stock eines 114 Meter hohen Wohnhochhauses** – eines der beeindruckendsten Neubauprojekte Wiens. Die Lage überzeugt mit U-Bahn-Nähe (U3 Gasometer), schneller Anbindung an A4/A23, Einkaufsmöglichkeiten direkt im Gebäude sowie Naherholung im Prater oder an der Donau. Der spektakuläre Ausblick – **auch in Richtung Stephansdom** – und die durchdachte Ausstattung machen diese Immobilie zu einem exklusiven Rückzugsort hoch über der Stadt.

Das Gebäude bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen großzügigen Fitnessbereich mit Sauna, eine hauseigene Laufbahn, Co-Working-Zonen, Waschlounge, Kinderspielplätze sowie begrünte Dachflächen auf der Sockelzone.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer 1: mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- Badezimmer 2: mit Dusche und WC
- Gäste-WC separat
- Balkon ca. 57 m² – von allen Zimmern begehbar

Einige Highlights:

- 30. Stockwerk – mit traumhaftem Fernblick, auch in Richtung Stephansdom
- Umlaufender Balkon (ca. 57 m²) mit Zugang aus jedem Raum
- Bodenfreie Fenster
- Zwei voll ausgestattete Badezimmer – mit Badewanne & Fenster + mit Dusche & WC

- Separates Gäste-WC
- Moderne Küche in edler Marmoroptik mit hochwertigen Geräten
- Klimatisierung, Fußbodenheizung, außenliegende Beschattung
- Stilvolle Ausstattung mit Eichenparkett und geschmackvoller Verfliesung
- Zusätzliche Haus-Extras: Fitnessraum mit Sauna, Laufbahn, Co-Working, Waschlounge, Kinderspielbereiche, begrünte Gemeinschaftsterrasse

Verkehrsanbindung:

- U3 Gasometer: ca. 400 m,
- Buslinie 72A: ca. 300 m,
- Direkte Radroute ins Zentrum,
- A4/A23 über Anschlussstelle St. Marx oder Knoten Prater,

Umgebung:

- Billa, Hofer & Gasometer Mall in unmittelbarer Nähe,
- Restaurants und Cafés fußläufig erreichbar,
- Naherholungsflächen rund um die Donau und den Prater,
- Schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und Flughafens,

Energieausweis:

- HWB: 16,2 kWh/m²a – Klasse A
- fGEE: 0,2 – Klasse A+

Kaufpreis:

€ 998.800,—

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap