

**THE ONE – LUXURIÖSES WOHNEN IN 128 METERN HÖHE
– EXKLUSIVE WOHNUNG IM 25. STOCK MIT
PANORAMABLICK ÜBER WIEN – MODERNER
LEBENSSTIL IM HERZEN DES 3. WIENER BEZIRKS**



Objektnummer: 4615

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

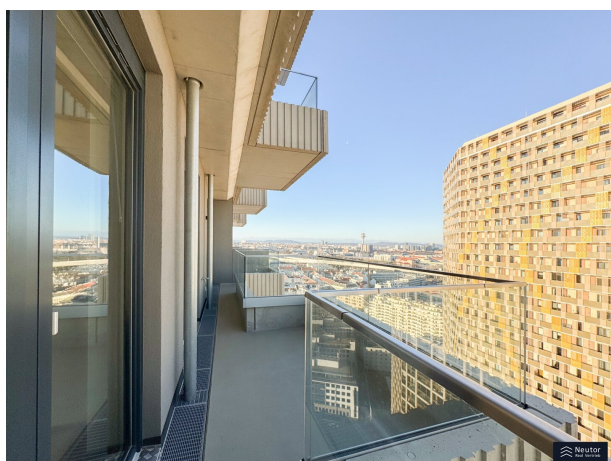
Adresse	Modecenterstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,72 m ²
Nutzfläche:	88,62 m ²
Gesamtfläche:	88,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,16 m ²
Heizwärmebedarf:	A 16,42 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	211,77 €
USt.:	21,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

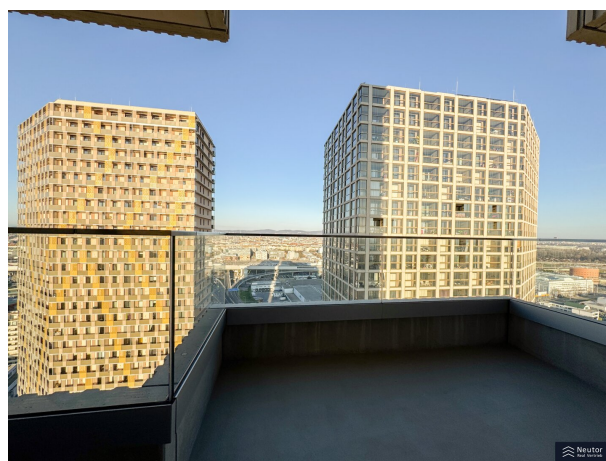
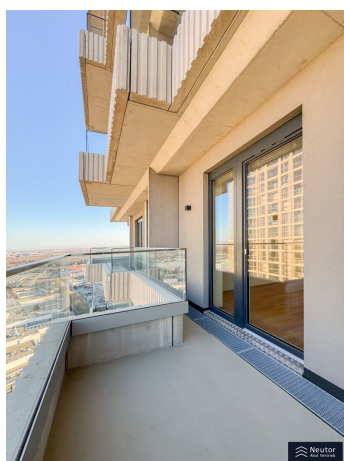


Manuel Hausberger













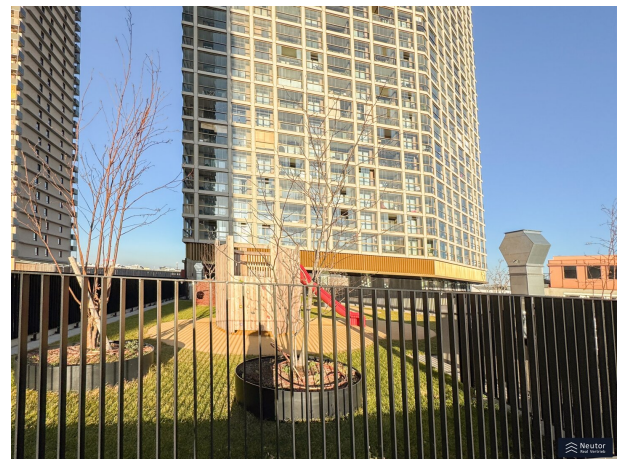
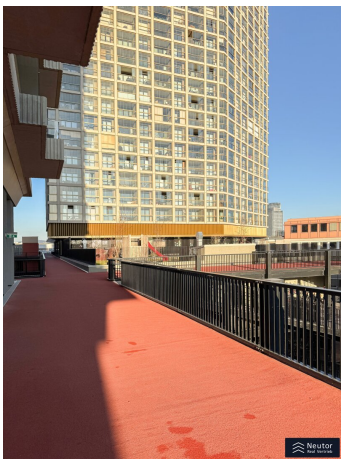
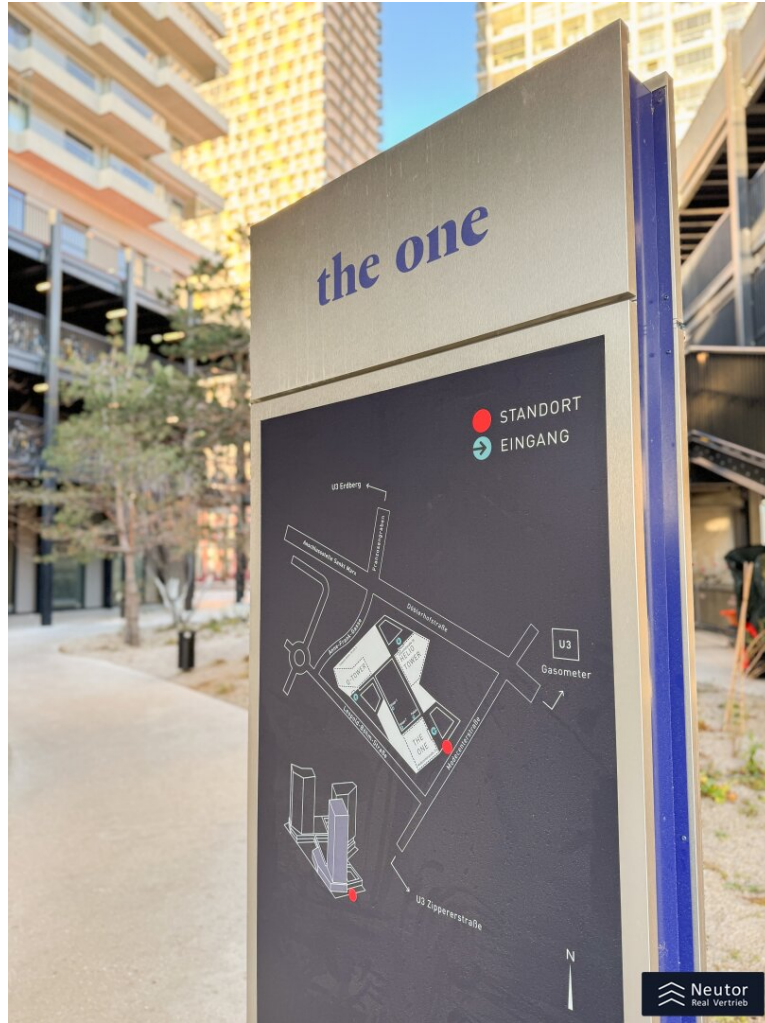


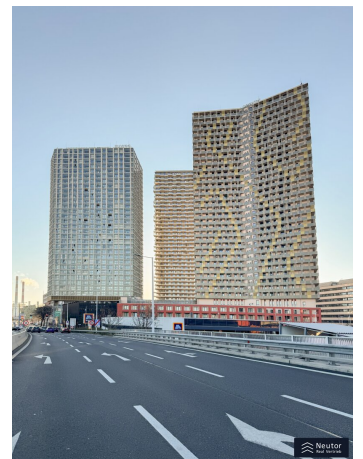
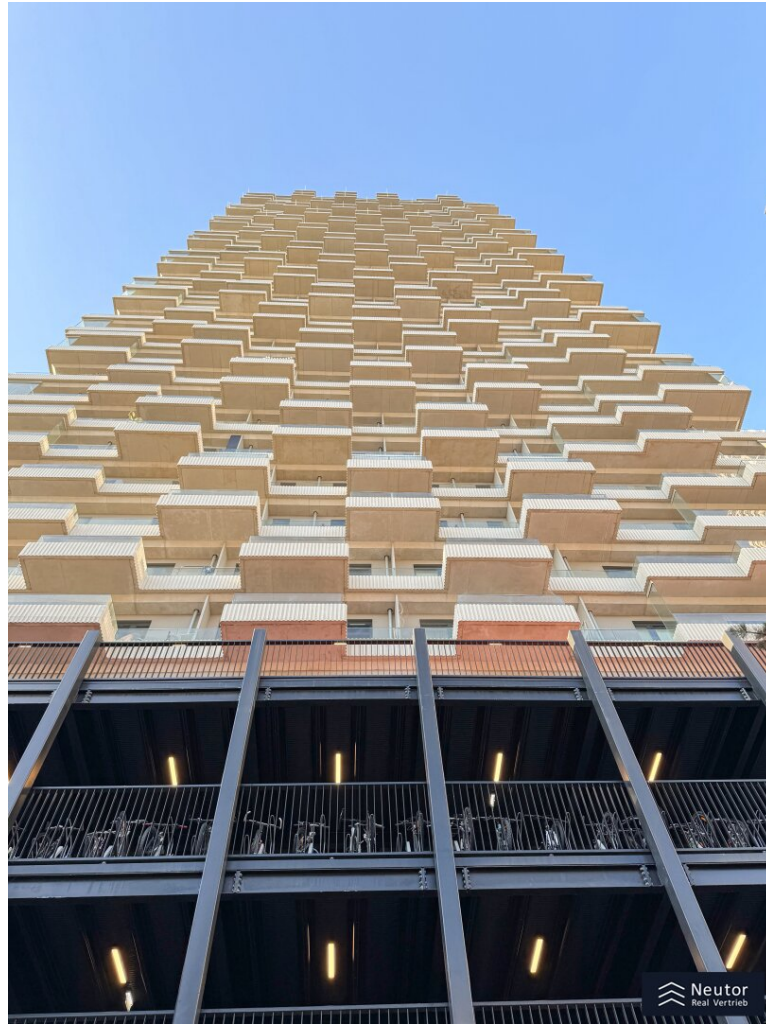


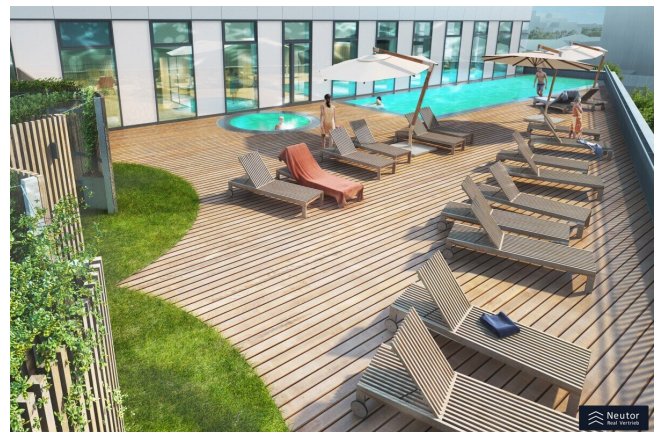
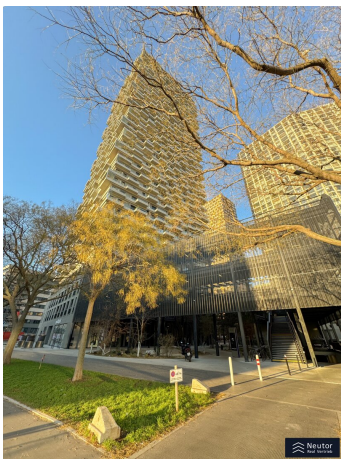


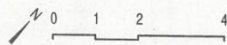
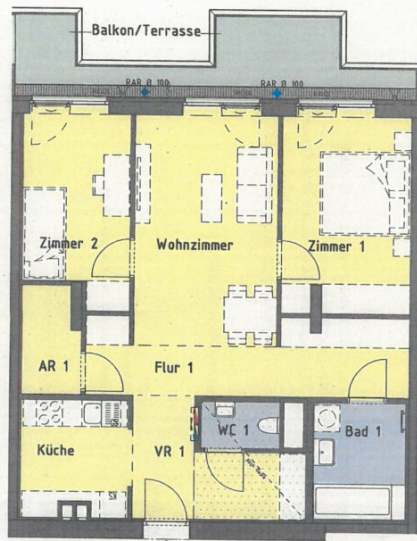






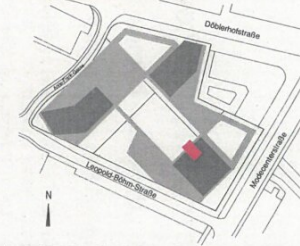






OG.25
3 Zimmer

Vertragsgrundlageplan



AR 1	3,17 m²
Bad 1	5,60 m²
Flur 1	11,09 m²
Küche	6,49 m²
VR 1	7,95 m²
WC 1	1,90 m²
Wohnzimmer	17,28 m²
Zimmer 1	13,14 m²
Zimmer 2	10,10 m²
WNF inkl. Loggia	76,72 m²

Balkon/Terrasse	11,90 m²
Einlagerungsraum	2,16 m²

Objektbeschreibung

Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau im The One, einem der markantesten Wohngebäude Wiens. Mit seinen beeindruckenden 128 Metern Höhe und 38 Stockwerken setzt das The One neue Maßstäbe in Architektur, Design und Lebensqualität – und bietet zugleich die perfekte Gelegenheit für Anleger, eine exklusive und werthaltige Investitionswohnung zu erwerben. Niedrigste Energiekosten, nachhaltig nach höchsten Auflagen gebaut und noch keine 2 Jahre alt. Dieses Objekt begegnet internationalen Projekten auf Augenhöhe - Schwimmbad, Sauna, Fitness, shared Office usw.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 76,72 m²

Balkon: ja, ca. 11,90 m²

Zimmer: 3

Küche: ja, separat angelegt

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Waschmaschinenanschluss: ja

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: 25. Etage

Heizung: Fernwärme, Zentralheizung

Fahrradraum: ja

Keller: ja

Lift: ja

Beschreibung:

Dieses außergewöhnliche Gebäude bietet ein Höchstmaß an Komfort, Sicherheit und

exklusiven Annehmlichkeiten: Intelligente Rauchmelder und Wassersprinkler sorgen im gesamten Haus für Sicherheit, während ein digitales Zutrittskontrollsystem den Zugang zu Gemeinschaftsräumen und der Tiefgarage regelt. Die Wohnungseingangstüren der Sicherheitsklasse WK3 sowie optionale Alarm- und Gegensprechanlagen mit Video unterstreichen den Sicherheitsstandard. Darüber hinaus verfügt das TheOne über eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen, die keine Wünsche offenlassen: Ein stilvolles Sonnendeck mit einem 20-Meter-Pool, einem separaten Kinderbecken und eleganten Holzlamellen-Kabinen lädt zum Entspannen ein. Eine quartierseigene 400-Meter-Laufstrecke, ein privates Fitnessstudio, eine Sauna sowie ein Spa bieten Sport- und Entspannungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau. Für Familien stehen moderne Kinderspielflächen, Kinderbetreuungsangebote und multifunktionale Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Praktische Einrichtungen wie ein Waschraum samt großzügigen Abstellflächen runden das Angebot ab.

Die Wohnung besticht durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung, ergänzt durch eine hochwertige Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Vom einladenden Vorraum, der ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe sowie praktische Aufbewahrung bietet, gelangen Sie in ein separat angelegtes WC mit Handwaschbecken – eine funktionale Ergänzung für den Alltag. Angrenzend befindet sich die moderne, voll ausgestattete Einbauküche, die sowohl ästhetisch als auch praktisch überzeugt und nahtlos in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich übergeht. Das Wohnzimmer, als Herzstück der Wohnung, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und direkten Zugang zu einem charmanten, nach Nordwesten ausgerichteten Balkon, der zu entspannten Stunden einlädt. Die Aussicht vom Balkon eröffnet eine klare Sichtachse in Richtung Nordwesten, die sowohl grüne Landschaften als auch urbane Elemente umfassen kann. Besonders beeindruckend ist der Ausblick bei Sonnenuntergang, wenn die Abendsonne den Himmel in warme Farben taucht und eine besondere Atmosphäre schafft. Vom Wohnbereich aus führt ein Flur zu den weiteren Räumen: ein praktischer Abstellraum mit viel Stauraum und ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, edlen Fliesen und einem Waschmaschinenanschluss. Die beiden Schlafzimmer überzeugen mit ihrer Flexibilität und ihrem durchdachten Schnitt. Das Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank sowie direkten Zugang zum Balkon. Auch das zweite Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang, lässt sich vielseitig nutzen – sei es als Arbeits-, Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer. Eine besondere Ausstattung der Wohnung ist die Fußbodenheizung, die sich über alle Räume erstreckt und unter dem hochwertigen Echtholzparkett verlegt ist. Sie sorgt für eine gleichmäßige, behagliche Wärme und unterstreicht den modernen Wohnkomfort. Diese Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und Vielseitigkeit und schafft damit ein ideales Zuhause für unterschiedlichste Lebensstile.

Kosten:

Kaufpreis: € 530.000,-

Betriebskosten: ca. € 232,95 inkl. gesetzlicher USt.

Provision: 3 % vom KP zzgl. USt.

Lage und Infrastruktur:

Diese attraktive Lage, angrenzend an den 1. Wiener Bezirk, vereint eine hervorragende Verkehrsanbindung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote, die den Alltag besonders lebenswert machen. Dank der Straßenbahnlinie 71, deren Haltestelle Molitorgasse nur etwa 9 Gehminuten entfernt liegt, erreichen Sie den Karlsplatz in weniger als 20 Minuten – perfekt für den Weg ins Stadtzentrum. Auch die U-Bahnlinie U3 (Station Gasometer) befindet sich in unmittelbarer Nähe und verbindet Sie schnell mit zentralen Punkten wie dem Stephansplatz oder dem Westbahnhof. So sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und genießen eine ausgezeichnete Mobilität. Für den täglichen Bedarf bietet das nahegelegene Gasometer eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie unter anderem einen SPAR-Supermarkt und eine DM-Drogerie, die bequem zu Fuß erreichbar sind und Ihnen ermöglichen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Zusätzlich lädt das Gasometer mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten zum Verweilen ein und ist ein beliebter Treffpunkt in der Umgebung. Erholungssuchende und Sportbegeisterte schätzen den großzügigen Hyblerpark, der sich in der Nähe befindet und ideale Bedingungen für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge oder entspanntes Verweilen bietet. Die weitläufigen Grünflächen bieten ausreichend Platz, um dem Alltag zu entfliehen und frische Luft zu genießen. Auch kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten: Für Musik- und Kulturbefgeisterte befinden sich die Arena und die Marx Halle in der Nähe. Beide Veranstaltungsorte sind für ihr vielfältiges Angebot an Konzerten, Events und Ausstellungen bekannt und locken regelmäßig internationale Künstler an.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap