

## **Wunderschönes Traumapartment in der goldenen Mitte Wiens!**



**Objektnummer: 5890**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Wohnfläche:</b>	88,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	109,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.085.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



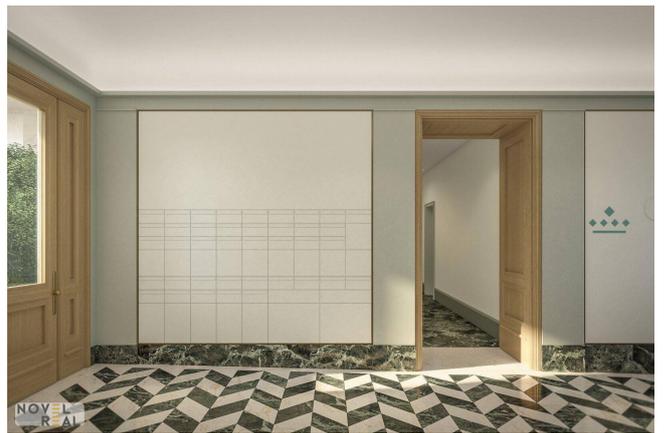
### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

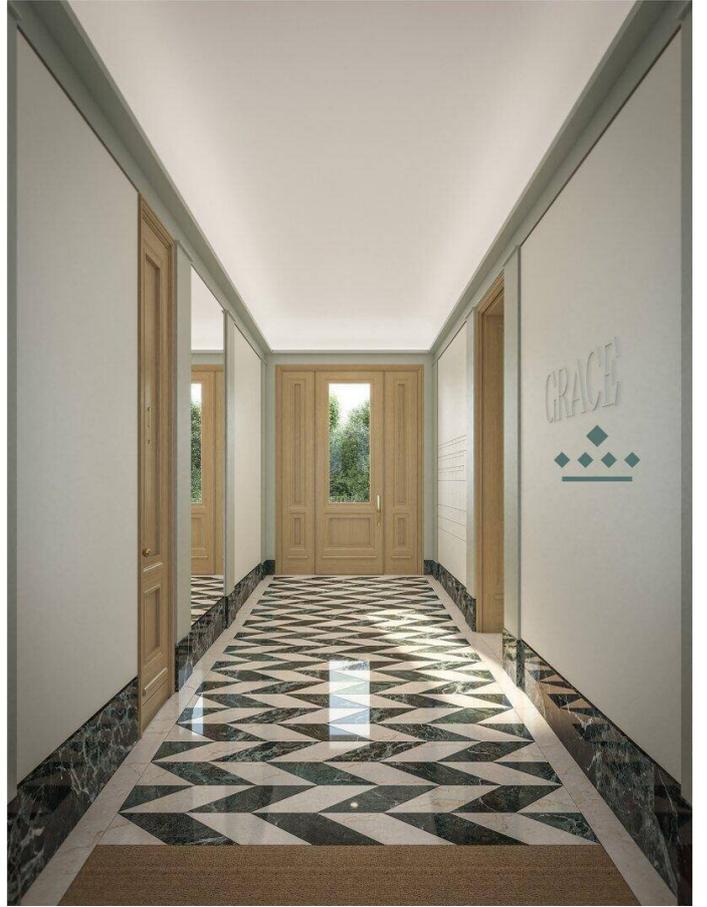
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







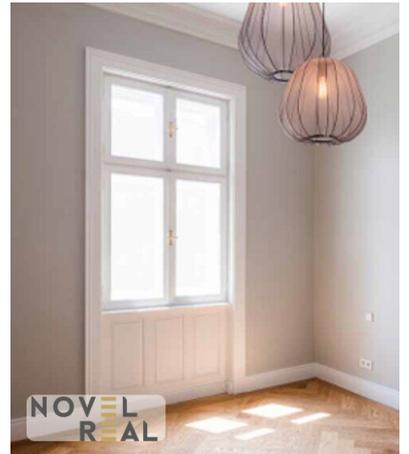
NOVEL  
REAL

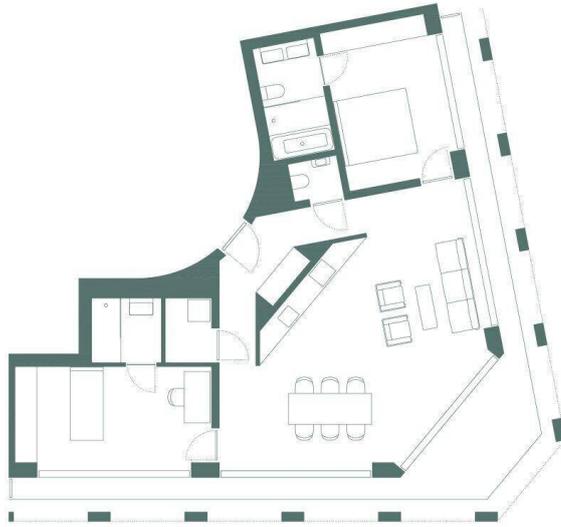


NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





## Objektbeschreibung

Eine wunderbare Wohnung- Top 26 verbindet Eleganz und höchsten Komfort und bietet genügend Platz für Familien, die das Besondere suchen. Ein großzügiger Essbereich inklusive Küche zum gemeinsamen Kochen und Essen, wohingegen die anderen Zimmer zum Wohlfühlen und Abschalten mit der Familie einladen.

Die goldene Mitte Wiens

- 33 Eigentumswohnungen
- 2 - 4 Zimmer Apartments von 36 - 150 m<sup>2</sup>
- einzigartiges Townhouse mit londoner Wohnflair
- sorgsam revitalisiertes Gründerzeithaus
- hochwertige Ausstattungspakete inklusive drei Designlinien
- charmanter, ruhiger Innenhof

Facts: Top 26 - 88,70 m<sup>2</sup>

- 3 Zimmer, Terrasse
- Kellerfläche, 2 Badezimmer, 2 Toiletten
- Schrankraum
- Abstellraum
- mobiler Concierge Service

## Infrastruktur:

Landstraße ist der 3. Bezirk von Wien und befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt und ist ein lebendiger Bezirk mit einer Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Kulturgebieten.

Einige bemerkenswerte Sehenswürdigkeiten in Landstraße sind:

- **Schloss Belvedere:** Ein historisches Schloss mit wunderschönen Gärten und Kunstsammlungen.
- **Hundertwasserhaus:** Ein ikonisches Wohngebäude, das vom Künstler Friedensreich Hundertwasser entworfen wurde.
- **Arsenal:** Ein ehemaliger Militärkomplex, der heute Museen und kulturelle Einrichtungen beherbergt.

Der Bezirk ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was es einfach macht, andere Teile Wiens zu erkunden. Wenn du auf der Suche nach einer Unterkunft bist, gibt es zahlreiche Optionen, darunter stilvolle Apartments und Hotels.

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 und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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 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.***

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 und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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 hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 0660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap