

**THE VILLAGE | VOLL MÖBLIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG  
MIT BALKON – READY TO MOVE IN – BEZUGSBEREIT AB  
01.09.2025 – IM HERZEN DES 3. WIENER  
GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 4652**

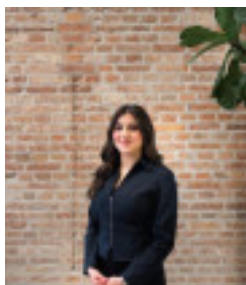
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

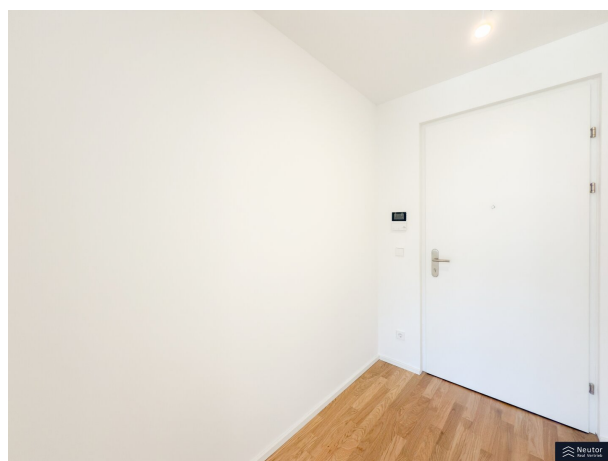
## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Elizabeth-T.-Spira-Promenade     |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße            |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 42,26 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 50,38 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 50,38 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,43 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Gesamtmiete                   | 1.300,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.204,41 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.291,31 €                       |
| Betriebskosten:               | 86,90 €                          |
| USt.:                         | 8,69 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





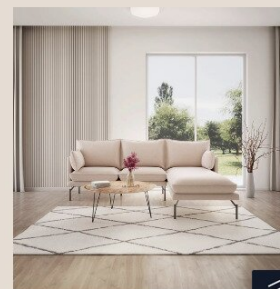
## Eingang + Speis

## INTERIOR DESIGN CONCEPT 1



# Wohnzimmer

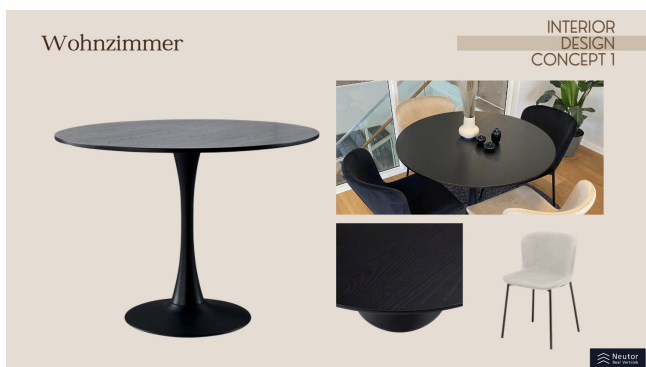
## INTERIOR DESIGN CONCEPT 1



# Wohnzimmer

## INTERIOR DESIGN CONCEPT 1









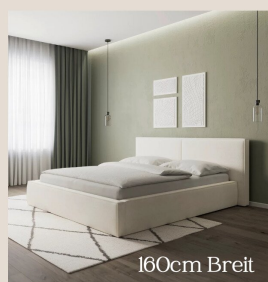
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

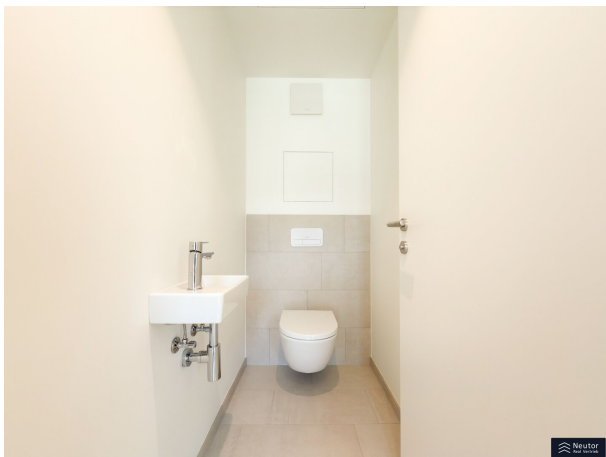
## Schlafzimmer

INTERIOR  
DESIGN  
CONCEPT 1



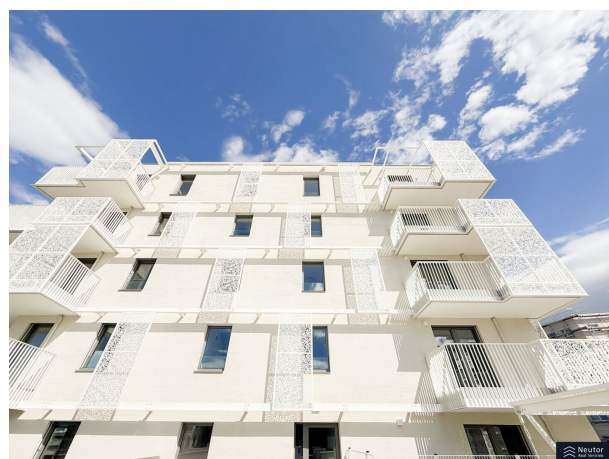
Neutor  
Real Vertrieb

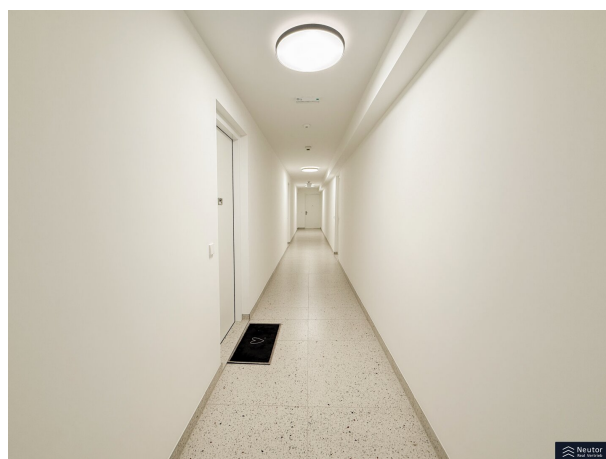


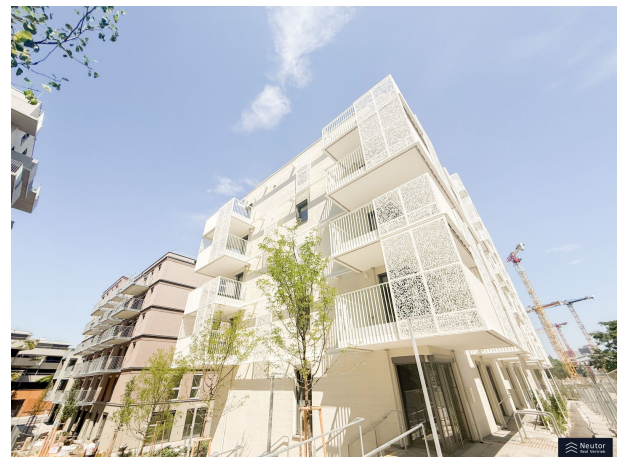


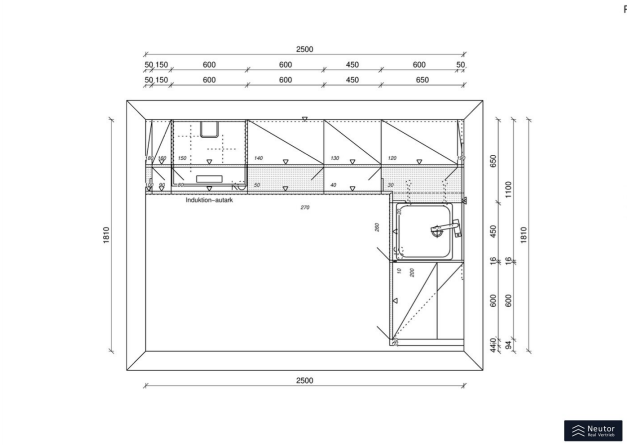


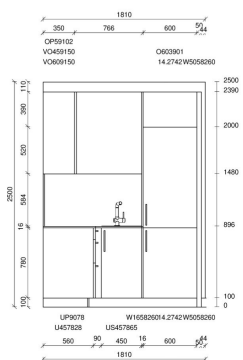
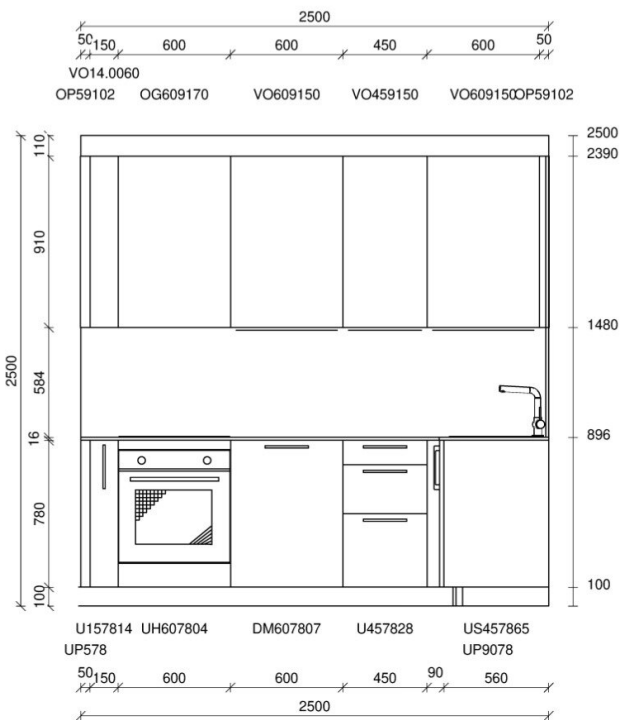


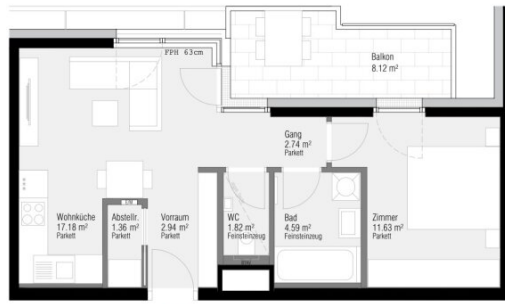












OG 3

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



|              | Flächen              |
|--------------|----------------------|
| Zimmeranzahl | 2                    |
| Wohnfläche   | 42,26 m <sup>2</sup> |
| Loggia       | -                    |
| Balkon       | 8,12 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse     | -                    |
| Garten       | -                    |
| Kellerabteil | 2,43 m <sup>2</sup>  |

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Mobeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 28.11.2023



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss überzeugt auf rund ca. 42,46 m<sup>2</sup> mit einem durchdachten Grundriss und einem harmonischen Wohnambiente. Die helle, freundliche Atmosphäre schafft den idealen Rückzugsort für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Design und Funktionalität legen.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 42,26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Balkon: 1, ca. 8,12 m<sup>2</sup>

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Badezimmer: 1, mit Walk-In Dusche und WM

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: 3. Etage

Heizung: Fernwärme und Wärmepumpenanlage, Fußboden - Deckenheizung sowie Deckenkühlung

Fahrradraum: ja, mit E-Lademöglichkeit

Lift: ja

Zustand: Erstbezug, vollständig möbliert

### Beschreibung:

Im Herzen des pulsierenden, nachhaltig konzipierten Stadtquartiers „The Village – Peak Homes“ im 3. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine exklusive 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss, die mit ihrer hochwertigen Ausstattung und durchdachten Gestaltung neue Maßstäbe im urbanen Wohnen setzt. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint zeitgenössische Architektur, ein intelligentes Raumkonzept und eine elegante Möblierung, die

ein unvergleichliches Wohngefühl vermittelt – ideal für anspruchsvolle Individualisten, die Stil, Komfort und Qualität auf höchstem Niveau schätzen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 42,46 m<sup>2</sup> besticht die Wohnung durch lichtdurchflutete Räume, die durch ein harmonisches Designkonzept eine einladende Atmosphäre schaffen. Ein nordöstlich ausgerichteter Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu Momenten der Ruhe und Erholung ein – sei es beim Genießen eines Kaffees in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages unter dem Wiener Himmel. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein stilvoll gestalteter Vorraum mit einer hochwertigen Garderobe, inklusive eleganter Sitzbank und großformatigem Spiegel, der Funktionalität mit Ästhetik verbindet und einen repräsentativen ersten Eindruck schafft. Linkerhand bietet ein praktischer Abstellraum mit intelligentem Regalsystem ausreichend Platz für eine organisierte Aufbewahrung, die den Alltag erleichtert und für Ordnung sorgt. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer integrierten, hochmodernen Küche, die keine Wünsche offenlässt. Das Interieur besticht durch eine geschmackvolle Kombination aus einem L-förmigen Sofa in elegantem Grau-Beige und einem runden Esstisch, der zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Die offene Raumgestaltung schafft eine großzügige, einladende Atmosphäre, die sowohl für entspannte Abende als auch für gesellige Zusammenkünfte ideal ist. Die moderne Einbauküche in stilvollem Salbeigrün überzeugt mit modernsten Geräten, großzügigen Arbeitsflächen und durchdachtem Stauraum – ein Paradies für ambitionierte Hobbyköche ebenso wie für den anspruchsvollen urbanen Lebensstil. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den einladenden Balkon, der mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten und einem charmanten Blick in den ruhigen Innenbereich des Quartiers ausgestattet ist. Dieser private Außenbereich bietet einen idyllischen Rückzugsort, um den Tag in aller Ruhe ausklingen zu lassen. Das Badezimmer präsentiert sich in einem klaren, modernen Design und ist mit einer eleganten Walk-In Dusche sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet, der den Alltag erleichtert. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt den durchdachten Grundriss und bietet zusätzlichen Komfort für Bewohner und Gäste. Am Ende des Flurs erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer, das durch seine Großzügigkeit und den direkten Zugang zum Balkon besticht. Ausgestattet mit einem komfortablen 1,60 m breiten Doppelbett, einem geräumigen Kleiderschrank und zwei stilvollen Nachtkästchen bietet dieser Raum einen ruhigen und behaglichen Rückzugsort, der Privatsphäre und Erholung garantiert. Diese Wohnung wird als exklusiver Erstbezug angeboten und ist vollständig mit sorgfältig ausgewählten, hochwertigen Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet, die Eleganz und Funktionalität perfekt vereinen. Hochwertiger Parkettboden in warmen Tönen, wohltuende Fußbodenheizung, großformatige Isolierglasfenster und ein elektrischer, außenliegender Sonnenschutz sorgen für ein Wohnambiente auf höchstem Niveau. Jedes Detail dieser Wohnung wurde mit größter Sorgfalt geplant, um ein luxuriöses und zugleich praktisches Wohnerlebnis zu schaffen.

Diese Immobilie vereint modernes Design, höchste Funktionalität und eine exklusive Ausstattung in einer der begehrtesten Lagen von „The Village – Peak Homes“. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, urbanes Wohnen auf höchstem Niveau zu erleben!

### **Zusätzliche Highlights des Hauses und Quartiers:**

- Großzügige Fahrradabstellräume mit E-Lademöglichkeit
- Modernes Shared Office für flexibles Arbeiten
- Gemeinschaftsterrassen und eine Gemeinschaftsküche
- Flächen für Kinderbetreuung und nahegelegene Schuleinrichtungen
- Ein europaweit einzigartiges energiesparendes System mit Erd- und Fernwärme sowie Photovoltaikanlage
- Autofreies Quartier mit E-Sharing-Angeboten (E-Autos, E-Fahrräder, E-Scooter)
- ÖGNI Gold-Vorzertifikat für nachhaltiges Bauen
- Intelligente Haustechnik inklusive Videogegensprechanlage
- Einbruchhemmende WK3-Sicherheitstür
- Kinderwagenabstellraum
- Temperierung über die Decke (Bauteilaktivierung)
- Magenta- und A1-Anschlussmöglichkeiten in den Wohnräumen

Diese exklusive Wohnung im „The Village – Peak Homes“ verbindet modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Technologie in einem lebendigen, zukunftsorientierten Stadtquartier. Perfekt für Anspruchsvolle, die urbane Lebensqualität und hohe Standards schätzen.

**Zur Veranschaulichung des Einrichtungskonzepts finden Sie in den Bildern die ausgewählten Möbelstücke und den Küchenplan.**

**Die abgebildeten Staging-Möbel dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Möbelkatalogs.**

**Kosten:**

Brutto HMZ: € 1.300,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Warmwasser/Heizkosten: € 36,54 inkl. gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

**Lage + Infrastruktur:**

Im Herzen des aufstrebenden und traditionsreichen 3. Wiener Bezirks erwartet Sie mit „The Village“ eine außergewöhnliche Wohnadresse, die urbanes Lebensgefühl mit erstklassiger Infrastruktur und Naherholung auf höchstem Niveau verbindet. Die unmittelbare Nähe zum Schloss Belvedere und dem angrenzenden Botanischen Garten lädt zu entspannenden Spaziergängen und kulturellen Erlebnissen ein – Kunst und Natur vereinen sich hier auf einzigartige Weise. Nur wenige Schritte entfernt erstreckt sich der weitläufige Schweizergarten mit seinem Familienbad, das sowohl Erholung als auch Freizeitspaß für Groß und Klein bietet. Für Veranstaltungs- und Kulturinteressierte sind die nahegelegene Marx Halle sowie das Arsenal wichtige Hotspots mit einem vielfältigen Angebot. Kulinarische Genüsse bieten zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars in unmittelbarer Umgebung, die von traditioneller Wiener Küche bis zu internationaler Gastronomie alles umfassen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie exklusive Boutiquen sind bequem erreichbar und garantieren eine optimale Versorgung in direkter Nähe zur öffentlichen Anbindung. Familien und Bildungssuchende profitieren von der hervorragenden Anbindung an den Bildungscampus Aron Menczer, den traditionsreichen Campus Sacré Coeur sowie die renommierte HTL Rennweg, die alle in direkter Nähe liegen. Die optimale Verkehrsanbindung garantiert uneingeschränkte Mobilität: Die S-Bahn-Station St. Marx (S7) befindet sich nur ca. 850 Meter entfernt und bietet schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Zahlreiche Buslinien (74A, 77A, N71) und Straßenbahnlinien (O, 18, 71) sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nahegelegene Autobahn A23 sowie die Gürtel-Anbindung

ermöglichen zudem unkomplizierte Wege sowohl ins Stadtzentrum als auch zu den Autobahnringen.

**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.**

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap