Residieren statt wohnen – Premium-Immobilie in der City

Objektnummer: 5739

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	222,02 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	6.601,05 €
Kaltmiete (netto)	5.534,72 €
Kaltmiete	6.000,96 €
Betriebskosten:	466,24 €
USt.:	600,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Tarik Canakli

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

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

TOP 11 DG
NOVEL
REAL
50

NOVEL
REAL
52

NOVEL
REAL

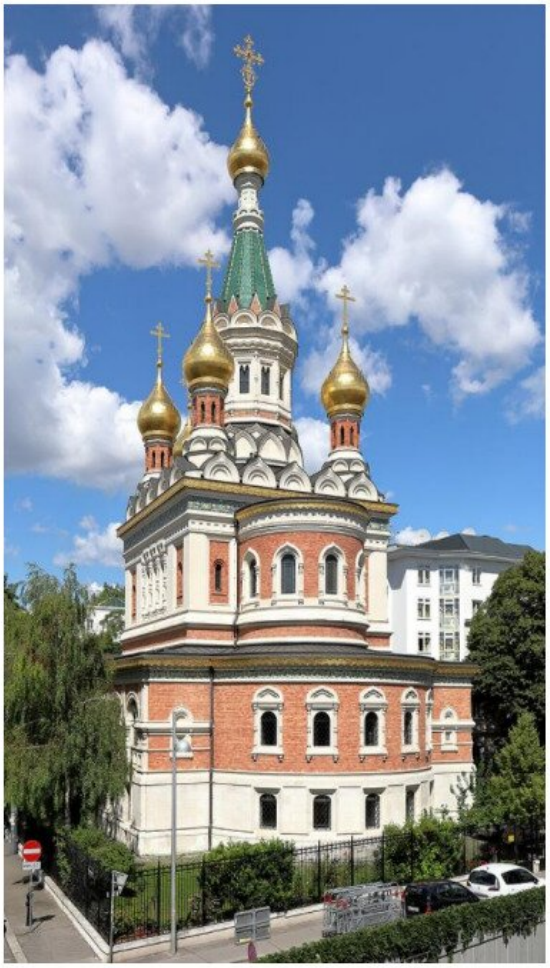
NOVEL
REAL

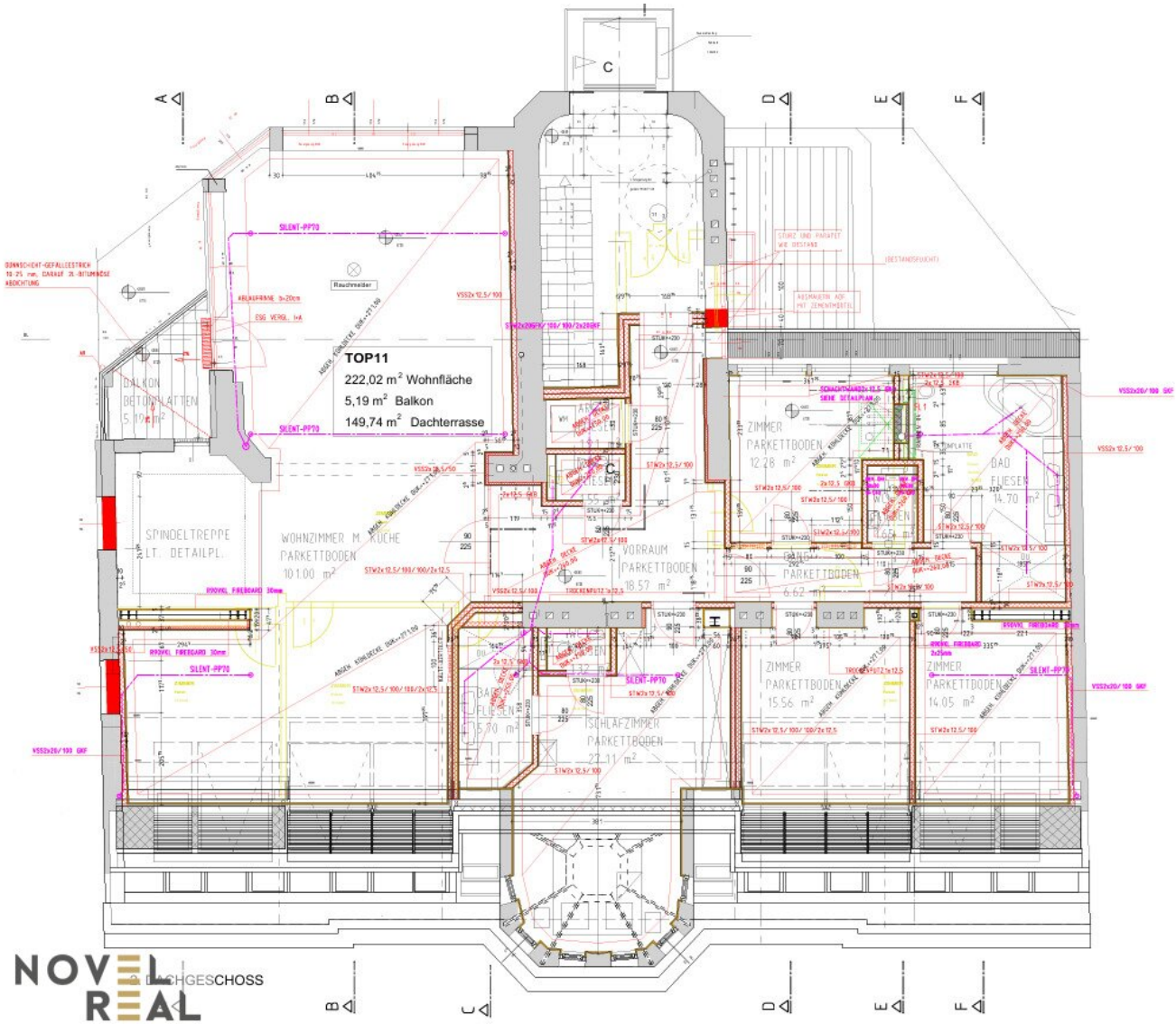
KÜHLSCHRANK
GEFRIERSCHRANK
GESCHIRRSPÜLER
18 l
8 l
8 l
NOVEL REAL

NOVEL REAL

NOVEL REAL

Theck Separation




TOP11
222,02 m² Wohnfläche
5,19 m² Balkon
149,74 m² Dachterrasse
BALKON BETONPLATTEN 5.19 m²
SPINDELTREPPE LT. DETAILPL.
WOHNZIMMER M. KÜCHE PARKETTBODEN 101.00 m²
VORRAUM PARKETTBODEN 18.57 m²
ZIMMER PARKETTBODEN 12.28 m²
BAD FLIESEN 14.70 m²
PARKETTBODEN 6.62 m²
ZIMMER PARKETTBODEN 15.56 m²
ZIMMER PARKETTBODEN 14.05 m²
SCHLAFZIMMER PARKETTBODEN 27.11 m²
BAD FLIESEN 15.70 m²
Rauchmelder
SILENT-PP70
NOVEL REAL
DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ein exklusives Wohnjuwel im Herzen Wiens

Diese außergewöhnliche Adresse steht für Eleganz, Tradition und höchste Wohnqualität. Hier wird Geschichte lebendig und in die Zukunft fortgeschrieben – ein harmonisches Zusammenspiel aus klassischer Wiener Baukunst und modernen Ansprüchen.

Jede bauliche Maßnahme wurde mit größter Sorgfalt umgesetzt, um das architektonische Erbe zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz wurde sichergestellt, dass die Sprache des Gebäudes erhalten bleibt, sodass sich alte Strukturen und moderne Elemente in perfekter Symbiose begegnen.

Dieses top-repräsentative Objekt umfasst insgesamt **10 großzügige Wohneinheiten**, die mit hochwertigsten Materialien ausgestattet wurden. Die aufwendige **Kernsanierung** garantiert höchsten Wohnkomfort, während historische Details liebevoll integriert wurden, um den Charme der vergangenen Epochen spürbar zu machen.

Die Wohnräume überzeugen durch lichtdurchflutete, offene Grundrisse, edle Parkettböden und sorgfältig ausgewählte Designelemente, die dem Gebäude eine stilvolle und exklusive Atmosphäre verleihen. Die Verbindung von historischer Baukunst mit modernster Technik schafft ein einzigartiges Ambiente, in dem sich Tradition und Innovation perfekt vereinen.

Dank der erstklassigen Lage in Wien genießen Bewohner eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine Vielzahl an kulturellen und kulinarischen Angeboten in unmittelbarer Nähe. Ob gemütliche Spaziergänge durch die charmanten Altstadtgassen oder ein Abend in einem der renommierten Restaurants – hier erleben Sie Wien von seiner schönsten Seite.

Dieses Objekt ist nicht nur ein Wohnraum, sondern eine wahre **Investition in Lebensqualität**.

Das Haus ist zurzeit bestandfrei, daher besteht die Möglichkeit das gesamte Haus zu Mieten oder einzelne Einheiten. Das Haus einigt sich Perfekt für Botschaften, einen Repräsentativen Firmensitz, oder für exklusive Wohneinheiten.

In einer der besten Lagen Wiens:

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - **wenige Gehminuten von Schwarzenberger Platz / Ringstraße.** In weniger als 20 Gehminuten erreichen Sie auch die Staatsoper und Stephansplatz u.v.m. Die Lage bietet aber auch eine **perfekte Verkehrsanbindung** durch die S-Bahn Rennweg Station und die Straßenbahnlinien D, 1, 71. So gelangen Sie innerhalb von nur 40 Minuten zum Flughafen.

Verkehrsanbindung durch die S-Bahn Rennweg Station und die Straßenbahnlinien D, 1, 71. So gelangen Sie innerhalb von nur 40 Minuten zum Flughafen.

Objektbeschreibung:

DG 2: 5 Zimmer/ 222,02 m2

Miete: EUR 6.0588,19 + EUR 512,86 = EUR 6.601,05 ink.Ust

Exklusives Penthouse mit beeindruckender Dachterrasse

Willkommen in TOP11, einem großzügigen und lichtdurchfluteten Penthouse in Wien. Mit einer Wohnfläche von 222,02 m², einen Balkon und einer absolut exklusiven Dachterrasse von 149,74 m² bietet diese Immobilie ein luxuriöses Wohngefühl.

Dieses exklusive Penthouse besticht durch moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine großzügige Dachterrasse, die einen atemberaubenden Blick über Wien bietet. Die hochwertige Ausstattung unterstreicht das luxuriöse Wohngefühl. Der offene Wohnbereich verbindet Komfort und Stil und bietet den idealen Raum zum Entspannen und Genießen.

Die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und privatem Rückzugsort – ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Wohnbereich:

Dieses exklusive Penthouse beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die Komfort, Stil und Funktionalität vereint. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche bietet eine einladende Atmosphäre und wird durch große Fensterflächen lichtdurchflutet. Drei individuell gestaltbare Zimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das großzügige Badezimmer ist mit edlen Fliesen ausgestattet und bietet ein modernes Design für maximale Entspannung. Ein weitläufiger Vorraum sorgt für einen angenehmen Empfang und verbindet die Räume harmonisch miteinander. Abgerundet wird dieses Wohnkonzept durch eine spektakuläre Dachterrasse, die nicht nur Raum für Erholung, sondern auch einen beeindruckenden Ausblick über die Stadt bietet.

Fakten:

- **Terrasse:** Eine großzügige exklusive Terrasse mit einer Fläche von 149,74 m2 die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

- **Bad:** Zwei moderne Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten. Es bietet genügend Platz für eine Badewanne oder eine Dusche.

- **Zimmer:** Fünf geräumige Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann, beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Je nach Ihren Bedürfnissen.

- **Küche:** Eine großzügige Küche, die genügend Platz für kulinarische Entfaltung bietet und der perfekte Ort ist, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten.

- **Vorraum:** Ein einladender Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und Sie direkt in die weiteren Räume der Wohnung führt.

- **Balkon**

Exklusive, stilvolle Ausstattung:

- Hochwertige Bodenbeläge in allen Wohnräumen

- Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre

- komplett ausgestattete Luxus-Küchen

- exklusive Bäder mit Doppelwaschbecken, Wanne und/oder Duschen

- Flügeltüren und hohe Räume

- Eichen-Parkettböden

- integrierte Deckenkühlungen
- Sicherheitstüre
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Kellerabteil

Optimierte Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie Ihre Traumimmobilie aussehen könnte.

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 alleinig 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/Käufer 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/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli

E-Mail: tc@novel-real.at

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap