

## **Panorama Wohnung im 33. Stock des Q-Tower mit Südost-Ausrichtung**



**Objektnummer: 87020**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Leopold-Böhm-Straße 5 |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien             |
| Baujahr:                      | 2022                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 124,09 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | A 17,20 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                |
| Kaufpreis:                    | 794.176,00 €          |
| Betriebskosten:               | 513,53 €              |
| USt.:                         | 51,35 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

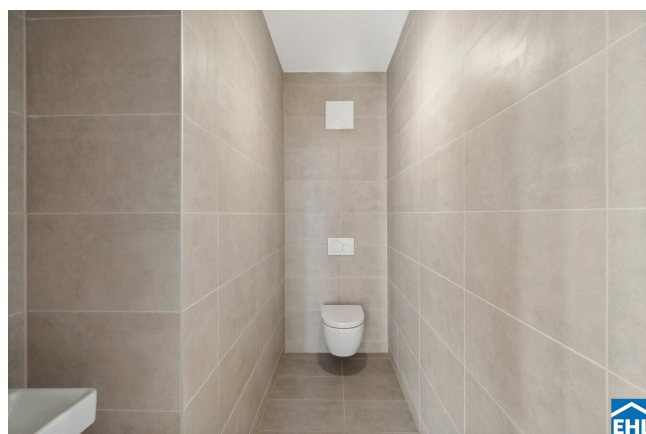
## Ihr Ansprechpartner



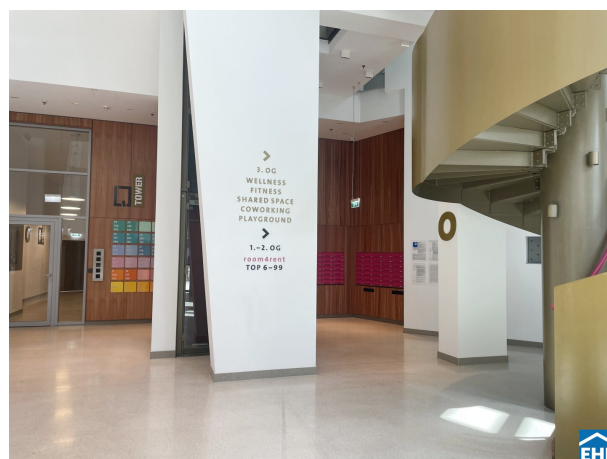
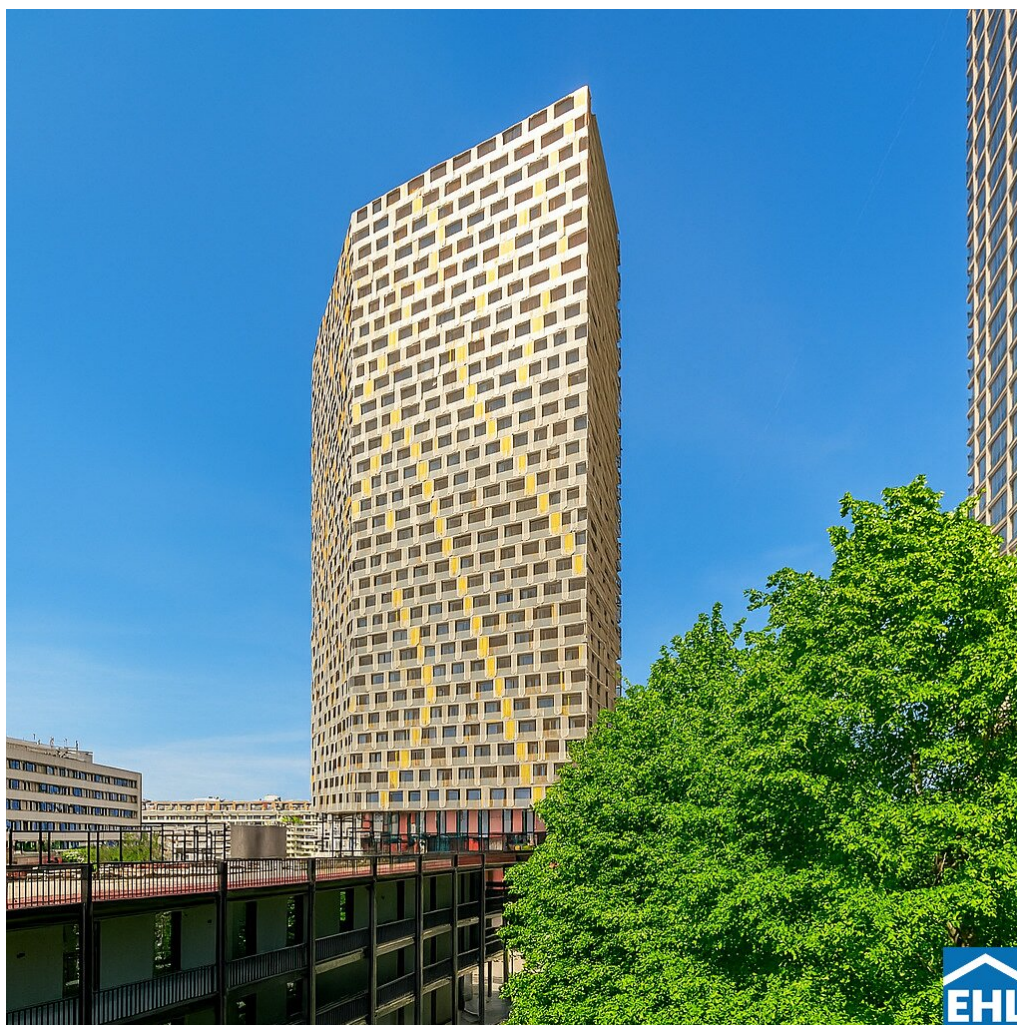
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

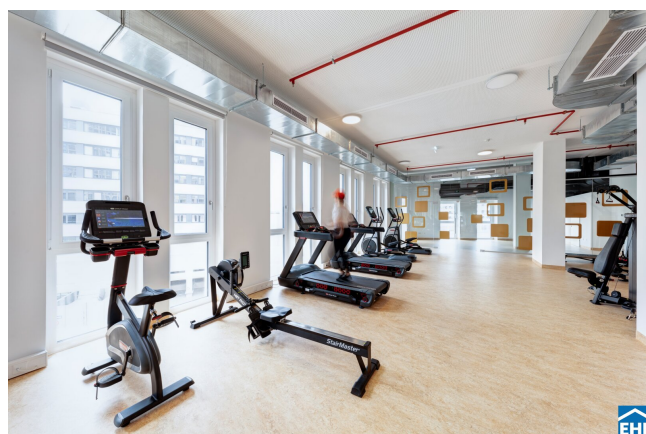
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





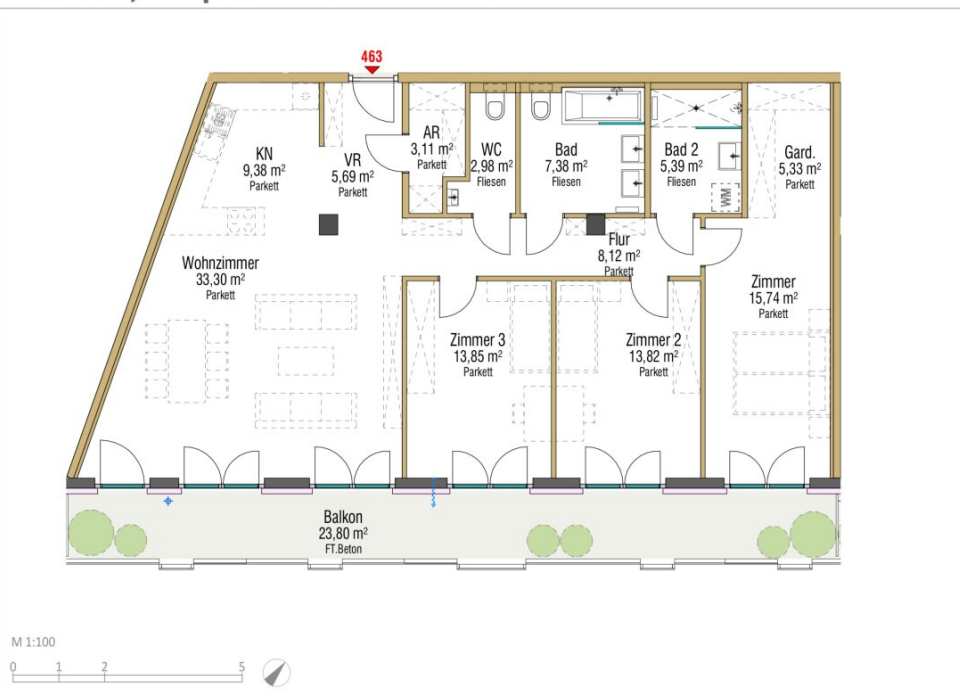






**TOWER**  
03., Leopold-Böhm-Straße 5

Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 16.09.2021

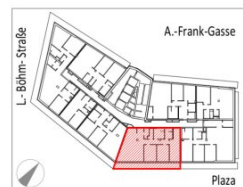


**Wohnungsplan**

33. OG TOP 463

**Freifinanziertes Eigentum**

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Zimmeranzahl   | 4                     |
| Wohnnutzfläche | 124,09 m <sup>2</sup> |
| Freifläche     | 23,80 m <sup>2</sup>  |



**Rüdiger Lainer + Partner RLP** Architekten ZT GmbH  
Bellariastraße 12 A-1010 Wien  
T +43 1 522 39 22, [www.lainer.at](http://www.lainer.at)



## Objektbeschreibung

### **Panorama Wohnung im 33. Stock des Q-Tower mit Südost-Ausrichtung**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung auf rund 124 m<sup>2</sup> vereint eine klar strukturierte Raumaufteilung mit modernem Wohnkomfort: Ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück für gemeinsames Leben und Genießen. Drei helle Schlafzimmer schaffen individuelle Rückzugsorte – ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei stilvolle Bäder, zwei separate WCs, praktische Abstellräume und Garderobenbereiche. Und das Beste: Alles ist zentral begehbar – clever geplant für maximalen Wohnkomfort.

Das absolute Highlight? Ein ca. 24 m<sup>2</sup> großer Balkon über die gesamte Wohnungsbreite, der von allen Zimmern direkt zugänglich ist. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum – mit einem Weitblick, der sich über die Stadtgrenzen Wiens hinaus erstreckt. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspanntes Abendlicht – dieser Ausblick macht jeden Tag ein Stück besonderer.

Eine Top-Ausstattung wie Fußbodenheizung und Fußbodentemperierung für den Sommer, 3-fach-verglaste große Fenster, gemütlicher Eichen-Parkett und Fliesen in den Nassräumen, kombiniert mit eleganten Keramikern und Armaturen erwartet Sie. Dazu Wasser- und Stromanschlüsse sowie Licht bei allen Außenflächen.

### **Die Features des Q-Towers**

Auch außerhalb der Wohnung sind zahlreiche Features und Extras im Angebot: Ein Fitnessraum für Cardio und Krafttraining, ein Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad, Gemeinschaftsräume mit Küchen, ein Laundry-Room mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern, Gemeinschaftsräume, Hobbyräume sowie eine großzügige Terrasse mit Schattigen Plätzen, Kinderspielplatz, und eine Strecken-Laufbahn für sportliche Bewohner. Das alles mit beeindruckendem Ausblick über Wien.

Der Q-Tower, der goldene Turm, steht für eine neue Dimension für Wohnen, Wellness, Freizeit, Gastronomie und Shopping. Mit 114 Metern Höhe und 34 Geschoßen setzt das elegante Wohnhochhaus architektonische Spitzenmaßstäbe. Die goldschimmernde, facettenreiche Fassade macht den Q-Tower schon auf den ersten Blick zu einem neuen Wahrzeichen in der Skyline Wiens.

Das Quartier THE MARKS bietet alles für einen internationalen angesagten Lifestyle. Drei Hochhäuser, mit gemeinsamer Sockelzone und lebendigen Arkadengängen, begrünte Plätze, attraktive Gastronomie und Supermarkt.

Nachhaltigkeit wird auch hier großgeschrieben, dank durchdachter vertikaler Struktur, naturnaher Gestaltung und ökologischer Maßnahmen wie begrünten Flächen und nachhaltiger Klimaregulierung entsteht hier ein modernes, gesundes Wohnklima.

## **Kurze Wege, schnelle Verbindungen**

Die U3-Station Gasometer ist in nur 4 Gehminuten erreichbar, von dort gelangt man in 8 Minuten direkt zum Stephansplatz im Herzen der Wiener Innenstadt. Auch Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Anschluss an die Stadtautobahn A23 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hauseigene Tiefgarage bietet Komfort auch für E-Mobilität.

© Bilder: studiohager

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <425m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.575m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <525m  
Universität <850m  
Höhere Schule <800m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <400m  
Einkaufszentrum <475m

#### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <650m  
Post <450m  
Polizei <1.075m



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.