

**Urban Luxury Living in 1010 Wien inkl. Loggia und
Garagenplatz | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25316

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	3.250,00 €
Kaltmiete (netto)	2.302,63 €
Kaltmiete	2.763,09 €
Betriebskosten:	427,45 €
Heizkosten:	177,42 €
USt.:	309,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann









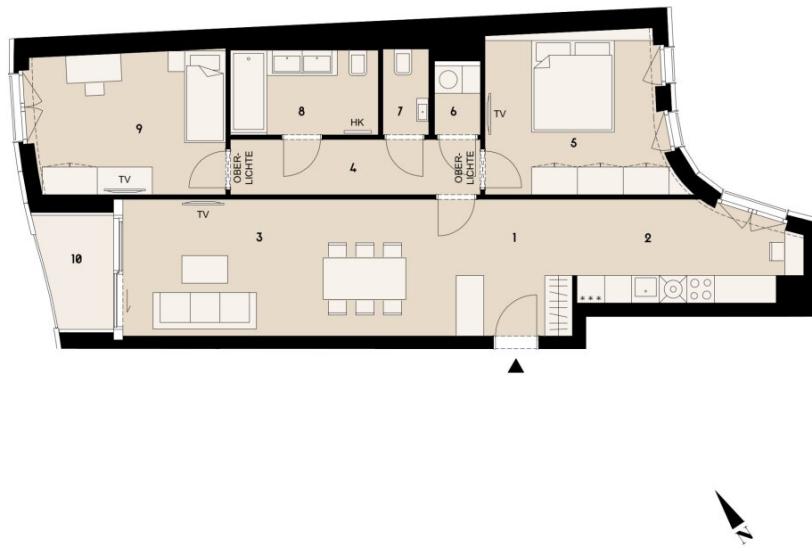




ZELLMAHN
IMMOBILIEN



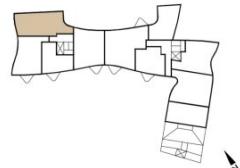
No10.AT



WOHNFLÄCHE
ca. 82,5 m²

LOGGIA
ca. 3,7 m²

- 1 VORRAUM
- 2 KÜCHE
- 3 WOHNEN
- 4 VORRAUM
- 5 ZIMMER
- 6 ABSTELLRAUM
- 7 WC
- 8 BAD
- 9 ZIMMER
- 10 LOGGIA



Objektbeschreibung

Luxuswohnen im Herzen Wiens – Repräsentatives Apartment im ersten Bezirk

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen mitten im ersten Bezirk von Wien. Dort, wo große Geschichte, internationale Kultur und urbane Eleganz eine einzigartige Symbiose eingehen. Nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt, eingebettet in ein luxuriöses und repräsentatives Appartementhaus, das von den international renommierten Architekten 3XN entworfen wurde.

Klare Formen, durchdachte Grundrisse, hochwertige Materialien und ein völlig neuartiges Wohngefühl prägen dieses außergewöhnliche Domizil. Ein Ort für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Stil, Komfort und Lage.

Wohnen mit Anspruch und Klarheit

Das Apartment verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 82,5 m² sowie eine Loggia mit ca. 3,7 m², die als privater Rückzugsort im urbanen Umfeld dient. Der Grundriss überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung und klare Funktionszonen, die sowohl repräsentatives Wohnen als auch diskrete Privatsphäre ermöglichen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Offen gestaltet und dennoch klar zoniert, bietet er Raum für stilvolles Wohnen und gesellige Abende. Die hochwertige Küche ist harmonisch integriert und fügt sich nahtlos in das elegante Gesamtbild ein.

Zwei ruhige Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen den hohen Alltagskomfort. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Rückzugsort mit Blick in den Innenbereich.

Technische Raffinesse und zeitgemäßer Komfort

Modernste Haustechnik sorgt für höchsten Wohnkomfort. Über ein intelligentes Bussystem lassen sich sämtliche Funktionen – von Beleuchtung über Beschattung bis hin zur Klimatisierung – bequem über ein Touchpanel steuern. Fußbodenheizung und Klimaanlage garantieren ganzjährig ein angenehmes Raumklima auf höchstem Niveau.

Ein Garagenplatz im Haus ist im Mietpreis inkludiert und bietet gerade in dieser exklusiven Innenstadtlage einen unschätzbareren Mehrwert.

Service, der den Unterschied macht

Ein professioneller Doorman-Service verleiht dem Haus eine besondere, internationale Note. Tagsüber heißt er Bewohner und Gäste persönlich willkommen, übernimmt die Annahme von

Post und Lieferungen, koordiniert Reservierungen und steht als diskreter Ansprechpartner zur Verfügung. Ein Service, wie man ihn sonst nur aus den besten Wohnhäusern New Yorks kennt – nun auch im Herzen von 1010 Wien.

Repräsentative Gemeinschaftsbereiche

Den Bewohnern steht ein stilvoll gestalteter Salon zur Verfügung, der den perfekten Rahmen für private Dinner, Empfänge oder geschäftliche Meetings bietet. Ausgestattet mit großem Esstisch, Bar, Küche, Bibliothek, Medien- und Musikanlage lässt diese exklusive Räumlichkeit keine Wünsche offen. Reservierung, Vorbereitung und Nachbetreuung erfolgen komfortabel über den Doorman – inklusive Reinigung durch den Hausservice.

Ein voll ausgestattetes Fitnesscenter im Haus ermöglicht Training auf höchstem Niveau, unabhängig von Tageszeit oder Wetter. Großzügige Fensterflächen, moderne Geräte sowie angeschlossene Umkleide- und Sanitärbereiche schaffen eine angenehme Atmosphäre. Ergänzend stehen separate Räume für Yoga, Massage oder Personal Training zur privaten Nutzung zur Verfügung.

Eine Lage, die keine Wünsche offen lässt

Zentraler geht es nicht. Das Objekt befindet sich im edelsten Bezirk Wiens, nur wenige Schritte von Freyung, Graben und Kohlmarkt entfernt. Die U-Bahn-Station Schottentor ist fußläufig erreichbar, ebenso Naherholungsgebiete wie der Burggarten oder der Donaukanal. Eine Lage, die urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und Ruhe auf einzigartige Weise vereint.

Mietkonditionen

Die monatliche Belastung umfasst sämtliche laufenden Kosten des Apartments einschließlich der allgemeinen Betriebskosten, des exklusiven Concierge-Services sowie der Akontozahlungen für Wasser, Heizung und Kühlung; ein Garagenplatz im Haus ist selbstverständlich im Mietpreis enthalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBI. 262/1996 idGf. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap