

**Leben auf höchstem Niveau – die Welt von oben  
betrachten – ein einzigartiges Angebot**



Gebäude

**Objektnummer: 1684/300**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	969.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	12.112,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,10 €
<b>Heizkosten:</b>	157,01 €
<b>USt.:</b>	65,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

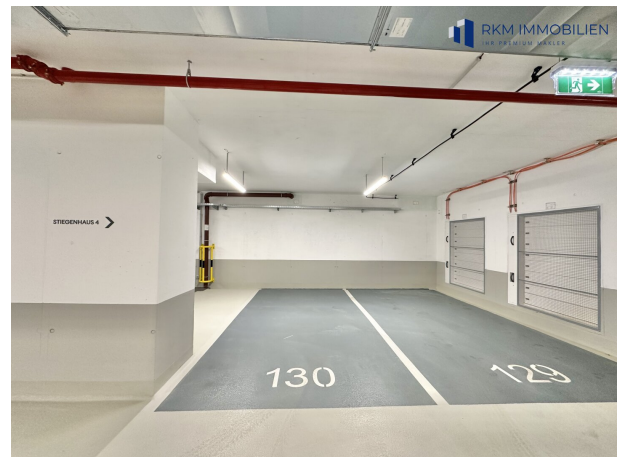
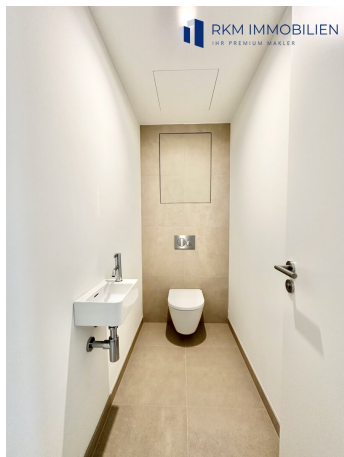


**Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien



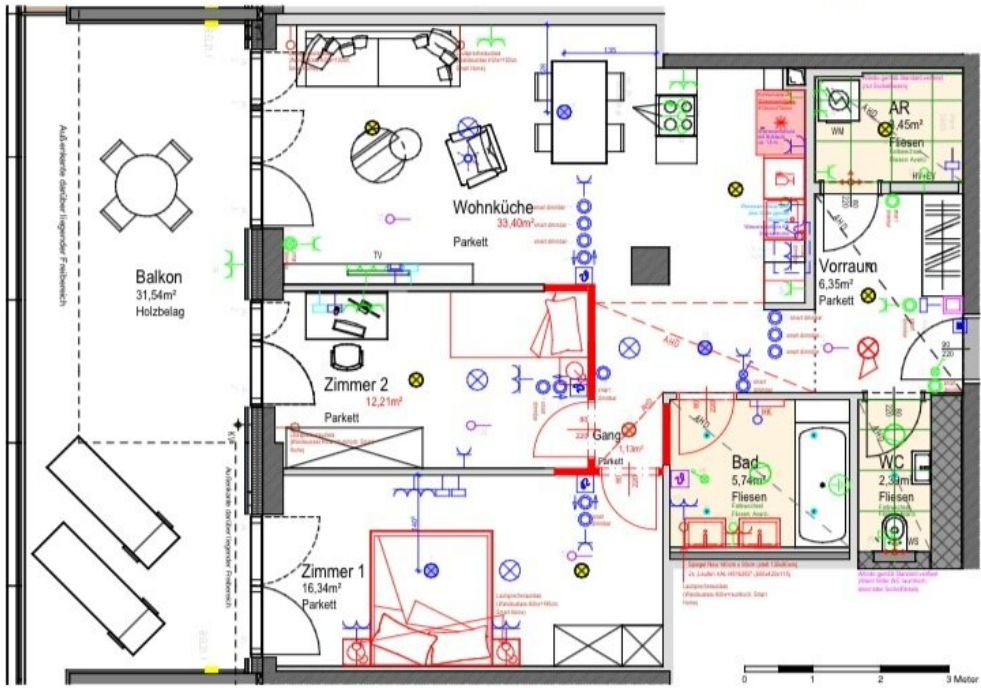












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist eine echte Rarität auf dem Wiener Markt. In **zentraler Lage** der traditionsreichen Hauptstadt erwartet Sie eine **ultramoderne Wohnung** der **Extraklasse** im 10. Stock eines kürzlich errichteten **27-stöckigen Premium-Gebäudes** – nur ca. 15 Minuten vom historischen **Stadtzentrum** entfernt.

Mit einem atemberaubenden **Panoramablick über ganz Wien** bis zum Horizont erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume:

- Großzügiger **Wohnbereich** (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit offener Gestaltung
- Zwei separate **Schlafzimmer**
- Alle Räume mit raumhoher Panoramaverglasung
- Direkter Zugang von allen Zimmern zu einem **weitläufigen Balkon** (ca. 32 m<sup>2</sup>)

Der beeindruckende Balkon bietet einen unvergleichlichen **Ausblick über die Stadt** und lädt zum Entspannen auf höchstem Niveau ein.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt komfortabel über High-Speed-Lifte direkt aus der Tiefgarage oder über eine repräsentative Lobby mit Concierge-Service, Gästelounge und stilvoll gestalteten Allgemeinbereichen.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann gegen Aufpreis erworben werden.

## Gebäude-Highlights & Services

Dieses außergewöhnliche Premium-Gebäude bietet ein ganzheitliches Wohnkonzept auf höchstem Niveau und vereint Komfort, Lifestyle und Sicherheit:

- **First-Class Service:** Repräsentative Lobby mit Concierge-Service für Ihre täglichen Anliegen
- **Wellness & Fitness (27. Stock):** Exklusiver Rooftop-Bereich mit Outdoor-Pool, Panorama-Sauna, Relax-Zone sowie modern ausgestattetem Fitnessraum – alles mit beeindruckender Aussicht über Wien
- **Gemeinschaft & Lifestyle:** Stilvoll gestalteter „Dining Room“ mit Küche für private Veranstaltungen sowie separate Bereiche für Kinder und Jugendliche
- **Urban Gardening:** Begrünter Dachgarten im 3. Obergeschoss mit Hochbeeten zur individuellen Nutzung durch die Bewohner
- **Sicherheit & Ruhe:** Autofreies Wohnareal mit eigenem Sicherheitsdienst („Ranger-Team“) sowie Videoüberwachung der Allgemeinflächen

## Ausstattung der Wohnung

Die Ausstattung entspricht modernsten Standards und höchstem Wohnkomfort:

- **Klima & Heizung:** Fußbodenheizung in allen Räumen sowie eine Deckenkühlung (Bauteilaktivierung) sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima
- **Fenster & Sonnenschutz:** Raumhohe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrisch steuerbarem Sonnenschutz bieten optimalen Lichtkomfort und Energieeffizienz
- **Freifläche:** Großzügiger Balkon mit hochwertigem Holzbelag – ideal zum Entspannen und Genießen des Ausblicks
- **Smart Home:** Zentrale Steuerung (auch per App) für Heizung, Kühlung und Beschattung für zusätzlichen Komfort im Alltag

- **Böden:** Edler Eichen-Fertigparkett in Wohn- und Schlafräumen sowie hochwertiges Feinsteinzeug in Bad und WC
  
- Diese hochwertige Ausstattung vereint Funktionalität, Energieeffizienz und modernes Design auf höchstem Niveau.

## Lage

Die Lage vereint Urbanität und Lebensqualität auf ideale Weise:

Das Gebäude ist Teil des modernen Stadtentwicklungsprojekts "Viertel Zwei" und bietet zeitgemäßes Wohnen in unmittelbarer Nähe zu Erholung, Infrastruktur und dem Stadtzentrum.

Direkt vor dem Gebäude befindet sich die U-Bahn-Station U2 „Stadion“ sowie ein Einkaufszentrum. Innerhalb von nur ca. 15 Minuten erreichen Sie sowohl das historische Zentrum Wiens als auch ruhige Naherholungsgebiete.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Supermärkte und Restaurants
  
- Ärzte und Apotheken
  
- Schulen und Kindergärten

Der renommierte Campus der Wirtschaftsuniversität Wien ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

## Fazit

Eine einzigartige Gelegenheit, eine exklusive, moderne Wohnung mit spektakulärem Ausblick und erstklassiger Infrastruktur zu erwerben – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder als hochwertige Investmentimmobilie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap