

## **Exklusive ERSTBEZUG ALTBAURESIDENZ im Botschaftsviertels rund um den Stadtpark**



**Objektnummer: 7005/619**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	156,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.699,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.093,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.362,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,90 €
<b>USt.:</b>	336,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

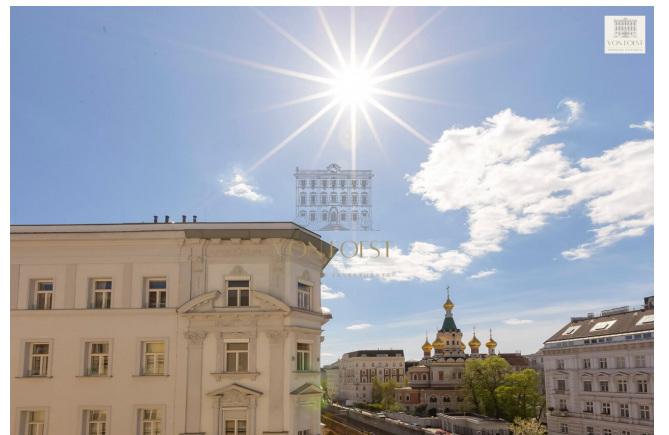


























# Objektbeschreibung

## **Exklusive Altbauresidenz im Erstbezug**

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung vereint auf beeindruckende Weise historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort – ein Erstbezug, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

## **Großzügiges Raumkonzept & Repräsentatives Entrée**

Auf ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein elegantes Raumkonzept, das durch seine Großzügigkeit und stilvolle Gestaltung besticht. Bereits das repräsentative Entrée setzt ein eindrucksvolles Statement: weitläufig und lichtdurchflutet, eignet es sich ideal für stilvolle Empfänge und gesellige Abende in exklusivem Ambiente.

## **Stilvolle Altbaudetails & Hochwertige Ausstattung**

Die Wohnung überzeugt mit klassischen Altbaudetails wie imposanten Flügeltüren, edlem Fischgrätparkett sowie großzügigen Raumhöhen, die eine einzigartige Wohnatmosphäre schaffen. Gleichzeitig sorgt die hochwertige Ausstattung für zeitgemäßen Luxus auf höchstem Niveau.

## **Designküche & Wohnbereiche für höchste Ansprüche**

Das Herzstück bildet die exklusive High-End-Küche, die keine Wünsche offenlässt und durch ein separates Esszimmer ergänzt wird – perfekt für genussvolle Dinner und gesellige Zusammenkünfte. Das elegante Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und verbindet stilvolle Repräsentation mit wohnlicher Behaglichkeit.

## **Privater Rückzugsbereich & luxuriöse Bäder**

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum, der höchsten Komfort und optimale Organisation bietet. Das luxuriöse Badezimmer besticht durch seine edle Ausstattung und feinste Materialien, während ein zusätzliches Gästeduschbad für maximalen Komfort sorgt.

## **Zusätzlicher Komfort & Außenbereich**

Abgerundet wird dieses exklusive Wohnangebot durch einen kleinen Balkon mit Grünblick in den ruhigen Innenhof sowie einen geräumigen Abstellraum.

## **Fazit**

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Architektur, die auf modernen Luxus und erstklassige Ausstattung nicht verzichten möchten – ein stilvolles Zuhause mit repräsentativem Charakter in absoluter Bestlage.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap