

## **THE AMBASSY - EXZELLENT WOHNEN IM DIPLOMATENVIERTEL inclusive Garage**



**Objektnummer: 1855**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.950,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

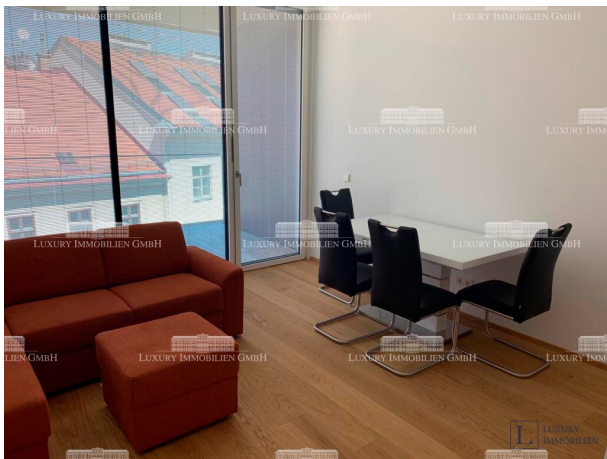
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

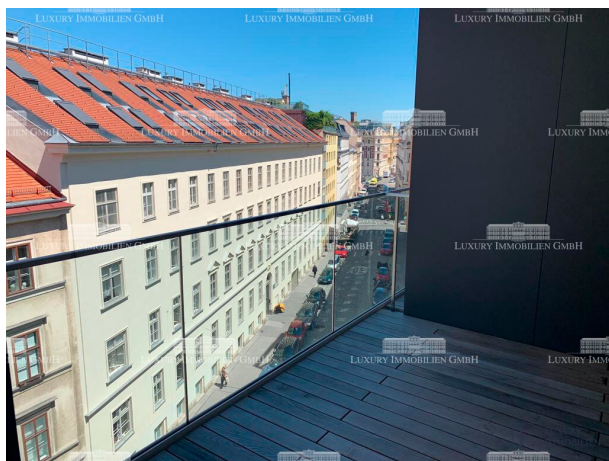
## Ihr Ansprechpartner



**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11







## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in THE AMBASSY PARKSIDE LIVING im sicheren und prestigeträchtigen Botschaftsviertel Wiens, wo das Who is Who der diplomatischen Elite residiert.

Gelegen in direkter Nachbarschaft zur Ringstraße und dem 1. Bezirk setzt dieses Landmark-Building neue Maßstäbe und vereint sämtliche Vorzüge urbanen, zeitgemäßen Wohnens:

- Privilegierte und sichere Lage in City-Nähe – umgeben von über dreißig diplomatischen Vertretungen
- Naturnahe Atmosphäre – zwischen Stadtpark und Modenapark
- Spektakulärer Ausblick – auf den Stephansdom, das berühmteste Wahrzeichen Wiens oder den Kahlenberg
- Luxuriöse Ausstattung – hochwertige und edle Materialien, stilvoll und mondän

EIN EXTRA AN LEBENSQUALITÄT IM HERZEN VON WIEN.

HIER ZÄHLEN AUCH DIE INNEREN WERTE: PERFEKTES APARTMENT, NUR NOCH BESSER.

Highlights:

- Balkon und Loggia mit Holz/Thermoesche belegt
- Niedrigenergiehaus (HWB 23,7 kWh/m<sup>2</sup> a; fGEE 0,729)
- Heizung und Kühlung über Fußboden bzw. Decke
- Eichenparkettböden in Select-Qualität

- Raumhöhe bis 2,90m
- Keine Dachschrägen
- Extrahohe Innentüren mit 2,4 bis 2,6 m
- Raumhohe 3-fach Panoramaverglasung mit Pollenfiltern
- Wind- und wetterunabhängiges Beschattungssystem zwischen den Außenscheiben
- Fertig ausgestattetes Bad mit keramischen Wand- und Bodenfliesen, bodenebene Dusche

#### Haus-Highlights:

- Concierge-Service
- Privat-Lounge
- Meetingraum
- Privatkino
- XL-Garagenplätze
- Erstklassiges Sicherheitskonzept
- Gesicherter Fahrradraum

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap