

## High-End Residence im 1. Bezirk! Mit Hotelservice & Investmentqualität



**Objektnummer: 6345**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	348,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	348,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,97
<b>Kaufpreis:</b>	4.837.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















NOVEL  
REAL

# Objektbeschreibung

## Exklusives Luxus-Apartment

Ein Investment der Spitzenklasse: Dieses außergewöhnliche Apartment vereint die Eleganz eines historischen Grand-Hotel-Ensembles mit der Ästhetik moderner Architektur. Die Einheit *Top 5A* präsentiert sich als repräsentative Business-Residenz für höchste Ansprüche und bietet ein Ambiente, das sowohl produktives Arbeiten als auch stilvolles Wohnen ermöglicht.

## Architektur & Atmosphäre

Die großzügige Raumgestaltung verbindet zeitlose Linienführung mit edlen Materialien. Maßgefertigte Einrichtungselemente, ausgewählte Kunstakzente und ein harmonisches Farbkonzept schaffen eine Atmosphäre, die Professionalität und Komfort perfekt vereint.

## Investment-Highlights

- Exklusiver Komfort und maximale Privatsphäre
- Sicherheit und Servicequalität eines internationalen Hotelbetriebs
- Grand-Hotel-Charakter mit modernster Infrastruktur
- Hochwertige Ausstattung und Business-Standards auf internationalem Niveau

## Ausstattungsmerkmale:

- Edle Natursteine
- Klassisch-moderne Designlinien
- Hochwertige Lichtkonzepte
- Zeitgemäße Bäder und Küchen

- Klimatisierung
- Repräsentative Raumaufteilung
- Eigene Arbeitsbereiche

### **Hotel-Services für Eigentümer**

- Wellnessbereich mit Pool & Whirlpool
- Fitness-Club
- 24/7 Room Service
- 24/7 Concierge
- Tägliche Reinigung
- Persönliche Assistenz
- Limousinen-Service zum/vom Flughafen
- Gepäck- & Porter-Service

### **Raumbeschreibung - Eckdaten Top 5A**

#### **Wohn- und Essbereich**

Der **großzügige Wohn- und Essbereich** erstreckt sich entlang der Fassade und bildet das Herzstück der Wohnung.

- Großer **Essbereich** mit Platz für einen langen Esstisch
- Offener **Wohnbereich** mit Sofalandschaft und Sitzgelegenheiten
- Gute Belichtung durch mehrere Fenster entlang der Außenwand
- Direkte Verbindung zu den angrenzenden Räumen, wodurch ein offenes und kommunikatives Raumgefühl entsteht

## **Küche**

Die **Küche** ist funktional angebunden und in Nähe des Essbereichs angeordnet.

- Kompakte, gut nutzbare Arbeitsflächen
- Direkte Wege zum Essbereich
- Separiert, aber dennoch gut integriert

## **Schlafräume**

Die Wohnung verfügt über **mehrere Schlafzimmer**, die überwiegend im ruhigeren Teil des Grundrisses liegen:

- **Hauptschlafzimmer** mit Schranklösungen
- Weitere **Schlaf- bzw. Gästezimmer**

## **Bäder & WCs**

Mehrere **Sanitärräume** sorgen für hohen Wohnkomfort:

- **Hauptbad** mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Weitere **Bäder/Duschen**, teilweise en Suite zu Schlafräumen
- Zusätzliches **separates WC** im Eingangs- bzw. Allgemeinbereich

### **Nebenräume & Erschließung**

- **Großzügiger Flur** als verbindendes Element
- Mehrere **Abstell- und Schrankbereiche**

**Die Wohnung ist sehr großzügig, funktional und hochwertig geplant.**

- Familien
- Wohnen und Repräsentieren
- Kombination aus Rückzug und Offenheit

### **Lagebeschreibung**

Der Standort befindet sich im Herzen der Inneren Stadt, unmittelbar am Wiener Ringstraßenboulevard. Das Umfeld ist geprägt von historischen Palais, internationalen Hotels, Botschaften, gehobener Gastronomie und erstklassigen Geschäftsadressen.

### **Highlights**

- Direkt am **Stadtspark**
- Neben dem **Wiener Marriott Hotel**
- Wenige Schritte zum **Palais Coburg**
- Fußläufig zur Kärntner Straße, Stephansplatz und Oper
- Repräsentative, sichere und ruhige Premiumlage

## Öffentliche Verkehrsanbindung

### U-Bahn:

- **U4 – Station Stadtpark**
- **U3 – Station Stubentor**

### Straßenbahn:

- Linien **2** und **D**

### Buslinien:

- 2A, 3A, 4A, 74A, N71, N25 u. a. – Haltestelle **Schwarzenbergplatz** direkt ums Eck

### S-Bahn / Regionalzüge:

- S1, S2, S4, REX1, REX3 – erreichbar über Wien Mitte

Die Lage zählt zu den **bestangebundenen Adressen der gesamten Innenstadt.**

## **PKW & Parken**

Direkt im Gebäude befindet sich die **Parkring Parkgarage (WIPARK).**

**Adresse:** Parkring 12A, 1010 Wien

## **Infrastruktur & Nahversorgung**

### **Gastronomie & Hotels (fußläufig):**

- Marriott Hotel Wien
- Palais Coburg
- Restaurant „Garten Café“
- Steirereck im Stadtpark
- Diverse internationale Lokale entlang des Rings

### **Einkauf & Services:**

- Supermärkte in Wien Mitte (Billa, Spar Gourmet)
- Apotheke am Stubenring
- Banken & Versicherungen entlang der Ringstraße
- Premium? Shopping Kärntner Straße & Graben

## **Kultur & Freizeit:**

- Stadtpark (Jogging, Erholung, Musikpavillon)
- Ronacher Theater
- Gartenbaukino
- Konzerthaus & Musikverein in unmittelbarer Nähe

## **Erreichbarkeit**

- Flughafen Wien: ca. 20 Minuten mit Taxi
- CAT/ÖBB Railjet ab Wien Mitte: 10 Minuten Fußweg
- Direkte Anbindung an die Ringstraße für schnelle Zufahrt in alle Bezirke

## **Weitere verfügbare Einheiten im Ensemble**

- Top | ca. 421 m<sup>2</sup> | Wohnen
- Top | ca. 155 m<sup>2</sup> | Bürowidmung
- Top | ca. 158 m<sup>2</sup> | Bürowidmung

Alle Apartments zeichnen sich durch großzügige Grundrisse, elegante Raumhöhen und ein Interieur aus, das sowohl privaten als auch geschäftlichen Anforderungen gerecht wird.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap