

Premium-Apartment im 1. Bezirk– Stil, Komfort & Hotelservice auf 5?Sterne?Niveau!



Objektnummer: 6344

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	421,00 m ²
Nutzfläche:	421,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	6
WC:	7
Heizwärmebedarf:	E 184,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Kaufpreis:	5.850.000,00 €

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



NOVEL
REAL

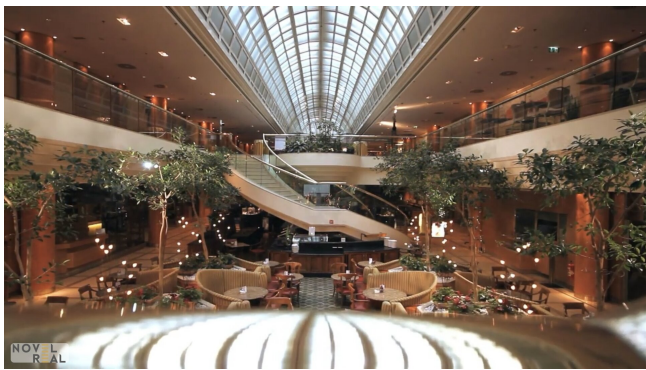


NOVEL
REAL













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 6A* 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 6A

Eingangs- & Erschließungsbereich

- **Zentraler Eingangsbereich** mit Garderoben- bzw. Stauraumzonen

Wohn-, Ess- und Kochbereich

- **Großzügiger, offener Wohn-Essbereich** im rechten Teil der Wohnung
- Küche offen integriert, mit direkter Nähe zum Essbereich
- Platz für großen Esstisch (repräsentativ, auch für Gäste geeignet)
- Wohnbereich mit Sofalandschaft, klar vom Essbereich getrennt
- Mehrere Fenster sorgen für viel Tageslicht
- Ideal als zentraler Aufenthalts- und Kommunikationsbereich

Schlaf- & Privaträume

- **Mehrere Schlafzimmer** entlang der Fassade angeordnet
- Hauptschlafzimmer mit:
 - direkter Nähe zu Bad / Sanitärbereich
 - ausreichend Platz für Doppelbett und Schrankzonen
- Weitere Zimmer geeignet als:

- Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Homeoffice / Arbeitszimmer

Sanitärräume

- **Mehrere Badezimmer bzw. WCs**, funktional verteilt
- Mindestens ein voll ausgestattetes Bad mit Badewanne / Dusche
- Separates WC für Gäste
- Teilweise Bäder in Nähe der Schlafzimmer

Neben- & Funktionsräume

- Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume vorhanden

Gesamt

- Sehr **repräsentative Wohnung**

- Familien
- Wohnen & Arbeiten
- gehobene Wohnansprüche

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 Stadtspark**

- **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. 348 m² | Wohnen
- Top | ca. 155 m² | Bürowidmung
- Top | ca. 158 m² | 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 allein 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