

## **Hochwertige 2-Zimmerwohnung mit Terrasse im Diplomatenviertel beim Stadtpark!**



**Objektnummer: 99526**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Beatrixgasse                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,93 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Gesamtmiete                   | 1.690,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.387,96 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.536,36 €                       |
| Betriebskosten:               | 148,40 €                         |
| USt.:                         | 153,64 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer



Mitglied des  
immobilienring.at

EHL  
Rath  
1010

T +43  
H +43

Gern  
Verfü



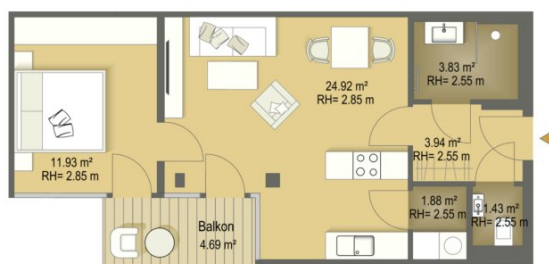






# THE AMBASSY

— PARKSIDE LIVING —



Maßstab: 1:100

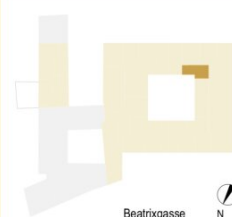


**BEATRIXGASSE 27 |  
1030 WIEN**

SMART LIVING

STIEGE 1 | 4. OG | TOP 65

WOHNFLÄCHE: 47,93 m<sup>2</sup>  
BALKON: 4,69 m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHEN BIS 2,85 m



**Disclaimer:** Die dargestellten Einrichtungsgegenstände – ausgenommen Badewannen, Duschen, Waschtische und WC's – dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Änderungen vorbehalten.  
**Planstand:** August 2017



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Hochwertige 2-Zimmerwohnung mit Terrasse im Diplomatenviertel beim Stadtpark!

Willkommen im THE AMBASSY – PARKSIDE LIVING, Ihrem stilvollen Rückzugsort mitten in Wien. Die architektonisch anspruchsvolle Anlage vereint zukunftsweisendes Design mit höchstem Wohnkomfort – maßgeschneidert für Ihre individuellen Bedürfnisse.

### Raumaufteilung

- **Großzügige Wohnküche** mit raumhoher 3-fach-Panoramaverglasung und elektrischen Sonnenschutz
- **Schlafzimmer** mit zusätzlichen Ausgang auf den Balkon
- **Badezimmer** mit Walk-in-Dusche, Regenbrause und Handwaschbecken
- **Vorraum und separates WC**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Balkon** mit Thermoese-Holzbelag, Außenbeleuchtung, Strom- und Wasseranschluss

### Hochwertige Ausstattung

- **Einbauküche** mit Markengeräten
- **Böden:**

- Wohnräume: Admonter Landhausdielen - Eiche
- Nassräume: Feinsteinzeug *Cerdomus Verve*

- **Raumhöhe bis zu 2,80 m** mit überhohen Türen
- 3-fach Panoramaverglasung mit integriertem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung, Deckenkühlung
- Climawin Lüftungssystem
- Haus-SAT-Anlage & Glasfaser-Internet

#### **Concierge- & Haus-Services (inklusive)**

- Post- & Paketannahme
- Zugangskontrolle: nur erwünschte Gäste
- Buchung interner Räumlichkeiten: Meetingraum, Partyraum, Privatkino
- Privat-Lounge und überwachter Fahrradraum

#### **Optionale Zusatzleistungen (über Concierge organisierbar):**

Wäsche-, Schuh- & Bügelservice, Wohnungsreinigung, Blumen- & Terrassenpflege, Schlüsselservice, Chauffeur- & Fahrdienste, Caterer, Personal Trainer, Masseur, Butler u. v. m.

### **Lage | Stadtpark – Modenapark**

Zwischen Stadtpark und Modenapark wohnen Sie nur wenige Schritte von der Wiener Ringstraße entfernt. Die Innere Stadt ist bequem zu Fuß erreichbar – von Hochkultur über High Fashion bis Haute Cuisine. *Wien Mitte – The Mall*, CAT-City-Airport-Train und sämtliche U-, S-, Bus- und Straßenbahnlinien garantieren perfekte Mobilität.

### **Mietkonditionen**

- Befristung 5 Jahre
- Kündigungsverzicht 1 Jahr, anschließend 3-monatige Kündigungsfrist
- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten
- Vertragserrichtungsgebühr

Heizung, Strom & Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Beziehbar ab 01.10.2026**

Die Fotos wurden mittels KI überarbeitet.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.