

Exquisites Neubau-Juwel im Botschaftsviertel: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Sicherheitsfeatures, Eigengarten und Wohnküche mit Kochinsel



Objektnummer: 2142/22651

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	565.000,00 €
Infos zu Preis:	

auf Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Edda Nar





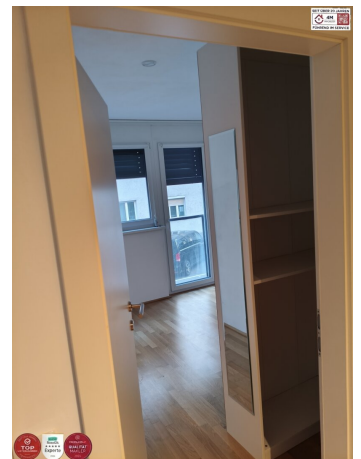






















Objektbeschreibung

Objektdetails im Überblick

- **Adresse:** Kölblgasse 7, 1030 Wien (3. Bezirk / Landstraße)
- **Lage:** 1. Obergeschoss (bequem und barrierefrei per Lift erreichbar)
- **Wohnfläche:** Ca. 74 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer (Wohn- und Kochbereich + 2 Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank)
- **Außenbereiche:** Ca. 34 m² sonniger Eigengarten mit Sichtschutz & französischer Balkon
- **Ausstattung:** Moderne Luxusküche mit Kochinsel und Sitzgelegenheit auf Hochstühlen, eigene Waschküche/Abstellraum mit Waschmaschine und Trockner, Wellness-Bad mit großer Regendusche und Badewanne, getrenntes WC
- **Sicherheit & Komfort:** Video-Sprechanlage, elektrische Raffstores im gesamten Haus, Fahrrad-Abstellraum, Kellerabteil
- **Parken:** Parkgarage im Haus, Tiefgaragenplatz auch gegenüber anmietbar, hervorragende öffentliche Parkplatzsituation vor dem Haus

Wohnen in Bestlage von der Landstraße

Die **Kölblgasse 7** liegt in einer der begehrtesten und repräsentativsten Lagen Wiens – im herrschaftlichen Botschaftsviertel des 3. Bezirks. Umgeben von historischer Architektur, nur wenige Schritte vom Schloss Belvedere und dem Wiener Stadtpark entfernt, vereint dieser Standort Ruhe mit einer erstklassigen Infrastruktur.

Objektbeschreibung: Intelligente Raumarchitektur & kompromissloser Komfort

Schon beim Betreten des gepflegten Neubauhauses wird der hohe Standard spürbar: Dank der modernen **Video-Sprechanlage** haben Sie stets im Blick, wer anläutet – für ein sicheres und beruhigendes Wohngefühl.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist bequem mit dem Lift erreichbar und empfängt Sie mit einem perfekt durchdachten Grundriss auf ca. **74 m² Wohnfläche**:

- **Fließender Übergang & offener Wohnbereich:** Das Vorzimmer öffnet sich direkt zum großzügigen Wohn- und Essbereich. Dank eines **französischen Balkons** und einem weiteren Ausgang zum Garten strömt reichlich Tageslicht in den Raum. Von hier aus treten Sie direkt hinaus in Ihren ca. **34 m² großen, sonnigen Eigengarten**, der dank eines Sichtschutz Privatsphäre garantiert.
- **High-End-Wohnküche mit Kochinsel & Hochstühlen:** Nahtlos an den Wohnbereich schließt die offene, lichtdurchflutete Küche an. Ausgestattet mit exklusiven Elektrogeräten, einer zentralen **Kücheninsel** und angrenzenden **stilvollen Hochstühlen** wird dieser Bereich zum perfekten Treffpunkt für gemeinsame Abende mit Familie, Freunde und Kindern.
- **Durchdachter Gang & Wirtschaftsraum:** Vom Küchenbereich gelangen Sie in den Gang. Hier erwartet Sie ein praktischer Abstellraum, der zu einer **Waschküche** (inklusive Waschmaschine, Trockner und Stauraum) umfunktioniert wurde. Gleich daneben befindet sich das separate, elegante **getrennt begehbare WC**.
- **Luxuriöses Wellness-Badezimmer:** Eine wahre Oase der Entspannung. Es bietet sowohl eine **bodenebene Walk-in-Dusche mit doppelflügeliger Glastür und großer Regendusche** als auch eine gemütliche **Badewanne**. Ein Handtuchtrockner sowie der hochwertige Waschbecken-Untertisch mit Spiegel verbleiben in der Wohnung.
- **Privater Rückzugsbereich:** Im hinteren Teil des Ganges befinden sich zwei getrennt begehbare Zimmer nebeneinander, das zweite Zimmer verfügt über einen maßgeschneiderten, **begehbaren Kleiderschrank** mit enorm viel Stauraum.
- **Höchster technischer Komfort:** Das gesamte Haus ist mit **elektrischen Raffstores** ausgestattet, die eine perfekte Licht- und Temperaturregulierung ermöglichen.

Highlights auf einen Blick:

- **Direkter Zugang zum ca. 34 m² Eigengarten:** Herrlich sonnig ausgerichtet und mit einem Sichtschutz versehen
- **Französischer Balkon:** Zusätzlich zum Garten sorgt der französische Balkon für viel Licht im Wohnzimmer.
- **Begehbbarer Kleiderschrank:** Im zweiten Zimmer integriert – durchdacht, maßgeschneidert und mit enorm viel Stauraum.

- **Offene Luxusküche mit Kochinsel:** Ausgestattet mit hoch exklusiven Elektrogeräten und vielen Fenstern für optimale Lichtverhältnisse. Perfekt für ambitioniertes Kochen.
- **Hochstühle an der Kochinsel:** Schließt direkt an die Kücheninsel an – ideal für gemeinsame Abende und gesellige Stunden mit Familie, Freunde und Kindern.
- **Moderne Walk-in-Dusche:** Bodenebene große Regendusche, getrennt durch eine doppelflügelige Glastür
- **Zusätzliche Badewanne:** Bietet die Flexibilität zwischen erfrischendem Duschen und entspanntem Baden.
- **Ausstattung inklusive:** Ein praktischer Handtuchtrockner sowie der hochwertige Waschbecken-Untertisch mit Spiegel verbleiben in der Wohnung.
- **Wirtschaftsraum / Waschküche:** Ein früherer Abstellraum wurde clever zur Waschküche umfunktioniert (inklusive vorhandener Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichem Stauraum).
- **Moderne Beschattung:** Elektrische Raffstores im gesamten Haus, auch auf der Gartenseite.
- **Video-Sprechanlage:** Höchste Sicherheit beim Betreten des Hauses – Sie sehen stets genau, wer anläutet.
- **Stauraum & Gemeinschaft:** Ein trockenes Kellerabteil sowie ein praktischer Fahrrad-Abstellraum stehen im Haus zur Verfügung.
- **Sorglose Parksituation:** Neben der hauseigenen Parkgarage besteht die Möglichkeit, unkompliziert gegenüber einen Tiefgaragenplatz anzumieten. Zudem gibt es vor dem Haus stets ausreichend freie öffentliche Parkplätze.

Fazit: Ein absolutes Traumobjekt für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles! Die Kombination aus eigenem Garten, hochmoderner Ausstattung, cleverem Grundriss und der Top-Lage macht diese Wohnung zu einer echten Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap