Exquisites Neubau-Juwel im Botschaftsviertel: Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit erstklassiger offener Küche & Kochinsel, Wellnessbad und Sicherheitsfeatures



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 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	140,26 €
USt.:	14,03 €

Infos zu Preis:

Abgeber ist Verhandlungsbereit

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE





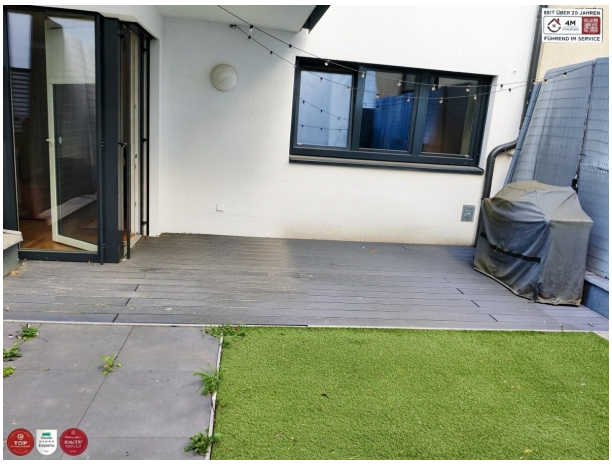



















SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
MINREND IM SERVICE
TOP
EXPERTS
QUALITÄT MALER





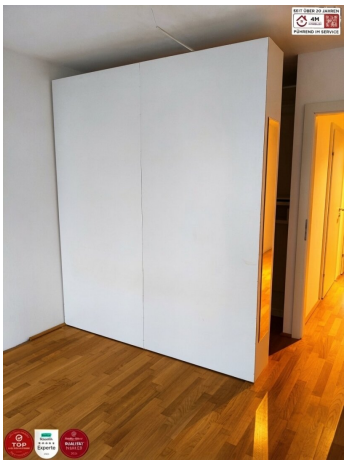






















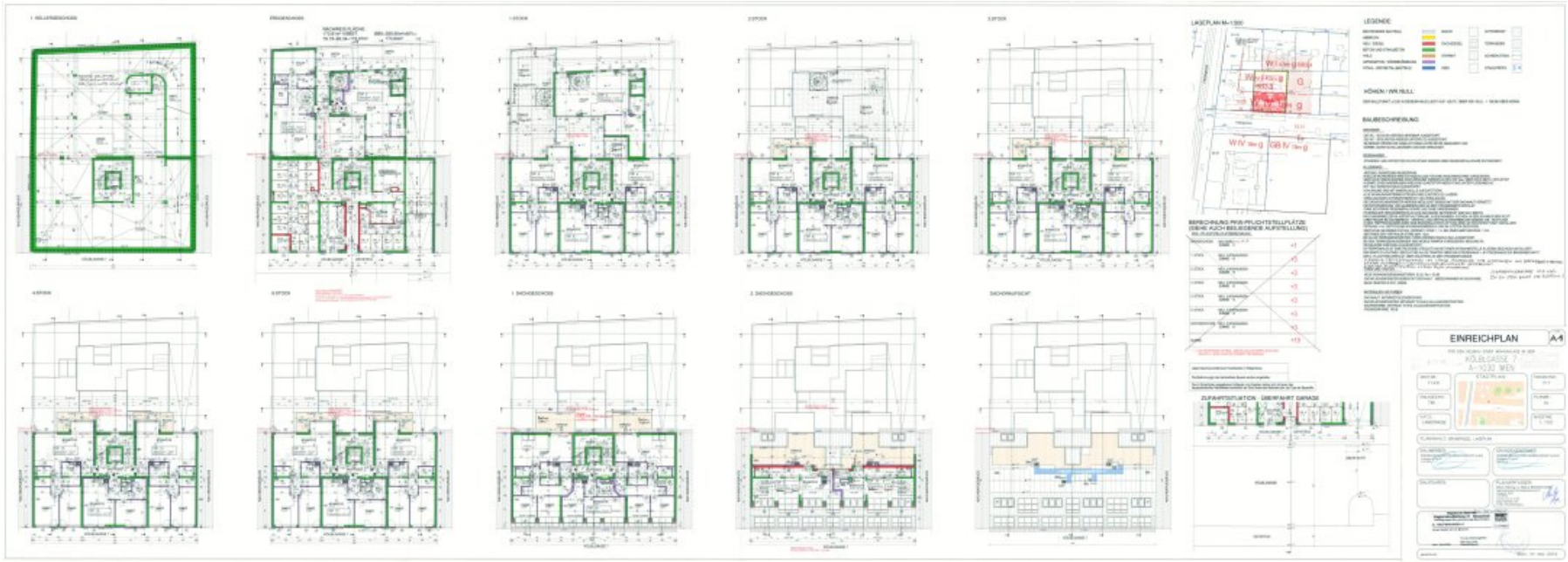



2,1m
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE




Hier gilt die StVO


SEIT UDER 20 JAVNEN
4M
FONREND IM XENVICC
TOP
Experte
QUALITAT


LAGEPLAN M=1:500
LEGENDE
BAUBESCHREIBUNG
EINREICHPLAN
A-1030 WIEN

Objektbeschreibung

Wohnen in Bestlage Wiens, auf der Landstraße: Exquisites Neubau-Juwel im Botschaftsviertel

Die **Kölblgasse** 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.

- **Adresse:** Kölblgasse, 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:** Tiefgarage im Haus, Tiefgaragenplatz auch gegenüber anmietbar, hervorragende öffentliche Parkplatzsituation vor dem Haus

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 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**.

- **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 bei Bedarf 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 ausgerichtet und mit einem Sichtschutz versehen

- **Französischer Balkon:** Zusätzlich zum Garten sorgt der französische Balkon für viel Licht im Wohnzimmer

- **Begehbarer Kleiderschrank:** Im zweiten Zimmer integriert – durchdacht, maßgeschneidert und mit enorm viel Stauraum

- **Offene Luxusküche mit Kochinsel:** Ausgestattet mit 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 Gäste

- **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