# Urbanes Wohnen – Premiumlage im 4. Bezirk




**Objektnummer: 6667**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 35,57 m² |
| **Nutzfläche:** | 35,57 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 33,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,25 |
| **Kaufpreis:** | 335.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

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

T +43 1 361401466


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated







# Objektbeschreibung

**Ein außergewöhnliches Wohnkonzept in begehrter Wiener Lage**

Dieses exklusive Wohnensemble vereint **hochwertige Eigentumswohnungen mit den Annehmlichkeiten eines ergänzenden Serviceangebots** und schafft damit eine Wohnqualität, die über den klassischen Standard hinausgeht.

Das ursprünglich als Hotel genutzte Gebäude wurde umfassend modernisiert und zu einer anspruchsvollen Wohnimmobilie mit zwei eigenständigen Bereichen weiterentwickelt: privaten Eigentumswohnungen und separat zugänglichen Serviced Apartments.

Die besondere Konzeption ermöglicht es Eigentümern, ausgewählte Dienstleistungen des Hauses zu attraktiven Konditionen in Anspruch zu nehmen, ohne auf die Unabhängigkeit und Privatsphäre des eigenen Zuhauses zu verzichten.

Ein repräsentativer Eingangsbereich, zeitlose Architektur und ein gepflegtes Wohnumfeld unterstreichen den exklusiven Charakter dieser außergewöhnlichen Adresse.

**DAS WOHNENSEMBLE**

**Zeitgemäße Architektur mit besonderem Charakter**

Das im Jahr 2008 errichtete Gebäude wurde ab 2022 umfassend modernisiert, technisch weiterentwickelt und um drei zusätzliche Geschosse erweitert.

Heute präsentiert sich die Immobilie mit einer modernisierten Vollwärmeschutzfassade und insgesamt **38 Wohneinheiten auf sieben Etagen**.

Das Wohnungsangebot reicht von durchdacht gestalteten **2-Zimmer-Wohnungen ab ca. 33 m²** bis hin zu einer repräsentativen **Penthouse-Residenz mit rund 190 m² und direktem Liftzugang**.

Klare architektonische Linien, großzügige Fensterflächen und funktionale Grundrisse prägen das Erscheinungsbild und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Ästhetik und Wohnqualität.

**EXKLUSIVE SERVICELEISTUNGEN**

**Zusätzliche Annehmlichkeiten für einen anspruchsvollen Lebensstil**

Im rückwärtigen Gebäudeteil befindet sich ein eigenständig organisierter Serviced-Apartment-Bereich mit separatem Zugang. Die klare räumliche Trennung

gewährleistet die Eigenständigkeit der Eigentumswohnungen.

Den Bewohnern stehen auf Wunsch ausgewählte Serviceleistungen zu besonderen Konditionen zur Verfügung:

- **Fitness & Wohlbefinden:** Vergünstigte Trainingspakete im hauseigenen Fitnessbereich.
- **Housekeeping:** Professionelle Wohnungsreinigung nach individuellem Bedarf.
- **Gästeservice:** Sonderkonditionen für die Unterbringung von Familie, Freunden und Geschäftspartnern.
- **Private & Business Events:** Buchbare Veranstaltungs- und Besprechungsräume, auf Wunsch mit kulinarischer Betreuung.

Die Angebote können flexibel und unabhängig voneinander genutzt werden.

**WOHNVIELFALT**

**Individuelle Wohnlösungen für höchste Ansprüche**

Die Regelgeschosse bieten eine vielseitige Auswahl an Eigentumswohnungen mit intelligent geplanten Grundrissen und teilweise attraktiven privaten Freiflächen.

Im ersten Dachgeschoss befinden sich zwei kompakte 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine großzügige Terrassenresidenz.

Den exklusiven Abschluss des Gebäudes bildet das zweite Dachgeschoss mit einer **Penthouse-Residenz von rund 190 m²**, die durch ihre weitläufige Raumgestaltung und einen direkten Liftzugang überzeugt.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen eignen sich sowohl als stilvoller Hauptwohnsitz als auch als komfortable Stadtresidenz oder langfristige Immobilieninvestition.

**Sämtliche Eigentumswohnungen sind für Wohnzwecke gewidmet. Eine touristische Kurzzeitvermietung ist nicht zulässig.**

**HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**

**Zeitlose Eleganz bis ins Detail**

Die Wohnungen überzeugen durch eine sorgfältig abgestimmte Materialauswahl, hochwertige Oberflächen und eine moderne, zurückhaltend elegante Gestaltung.

Helle Wohnräume und großzügige Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre, während durchdachte Raumkonzepte eine optimale Nutzung der vorhandenen Flächen ermöglichen.

Die 2-Zimmer-Wohnungen verfügen über moderne Einbauküchen mit hochwertigen **Siemens-Geräten**. Auf Wunsch können ausgewählte Einheiten vollständig möbliert übernommen werden.

Detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen stehen auf Anfrage zur Verfügung.

**HAUSTECHNIK**

**Durchdachte Lösungen für ganzjährigen Wohnkomfort**

Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine zentrale Heizungsanlage.

Für die Raumkühlung sorgen in die Zwischendecken integrierte **Fan-Coil-Geräte**, die individuell über Raumthermostate gesteuert werden. Die Kälteenergie wird durch eine zentrale Kältemaschine bereitgestellt.

Die Verbrauchserfassung und Abrechnung erfolgen separat für jede Wohneinheit.

Im Heizraum wurde zudem eine Anschlussmöglichkeit für eine alternative Wärmepumpenanlage vorgesehen.

**Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- Hauseigene SAT-Anlage mit DVB-S-Empfang
- Zugeordnete Einlagerungsräume im Untergeschoss
- Tiefgarage mit optional erwerbbaren 17 Stellplätzen

**TIEFGARAGENSTELLPLATZ JE: EUR 47.000,–**

## EXKLUSIVE WOHNLAGE NAHE DEM BELVEDERE

### Wiener Lebensqualität zwischen Kultur, Erholung und urbaner Vielfalt

Die attraktive Lage verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Stadtstruktur mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich das prachtvolle **Schloss Belvedere** mit seinen weitläufigen barocken Gartenanlagen – eine der schönsten Kultur- und Erholungsoasen Wiens.

Das lebendige Umfeld bietet eine reizvolle Mischung aus historischer Architektur, charmanten Cafés, gehobener Gastronomie und urbanem Flair.

## EINKAUFEN & NAHVERSORGUNG

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Feinkostgeschäfte und zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in bequemer Reichweite und gewährleisten eine umfassende Versorgung im Alltag.

## FREIZEIT & ERHOLUNG

Die Gartenanlagen des Belvedere und nahegelegene Grünflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Fitnessangebote sowie eine abwechslungsreiche Restaurant- und Cafészene ergänzen die vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

## KULTUR & BILDUNG

Mit dem Oberen Belvedere und seinen international bedeutenden Kunstsammlungen liegt eines der kulturellen Wahrzeichen Wiens in unmittelbarer Nähe.

Weitere Museen, Galerien und Veranstaltungsstätten bereichern das kulturelle Angebot. Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

## VERKEHRSANBINDUNG

### Hervorragend vernetzt in alle Richtungen

Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie weiterer Stadtbezirke.

### Straßenbahnlinien

- Linie D – Hauptbahnhof und Ringstraße
- Linie 18 – Querverbindung Richtung Meidling
- Linie O – Verbindung Richtung Praterstern

**Busverbindungen**

- Linie 13A – Hauptbahnhof und Alser Straße
- Weitere Buslinien im erweiterten Umfeld

**U-Bahn**

- U1 – Station Hauptbahnhof

**Bahn & Fernverkehr**

- Wien Hauptbahnhof mit S-Bahn-, Regional- und internationalen Fernverkehrsverbindungen

**Individualverkehr**

Die gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Ziele.

**EINE BESONDERE ADRESSE FÜR ANSPRUCHSVOLLES WOHNEN**

**Eine außergewöhnliche Kombination aus hochwertiger Architektur, individuellen Wohnkonzepten und ausgewählten Serviceleistungen – in einer der attraktivsten Lagen Wiens.**

Dieses exklusive Wohnensemble bietet die seltene Gelegenheit, stilvolles Eigentum mit einem

besonderen Maß an Lebensqualität zu verbinden.

**TOP 40 – WOHNEN MIT STIL – CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG**

**6.Stock | Wohnfläche: ca. 35,57m²**

Diese charmante Wohnung begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem stilvollen Wohnambiente. Die intelligente Gestaltung der Wohnbereiche schafft eine harmonische Verbindung aus Funktionalität, Eleganz und modernem Wohnkomfort.

Der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Wohlfühlen ein. Der geschickt separierte Schlafbereich mit direktem Zugang zum Badezimmer en suite bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre und unterstreicht das gelungene Raumkonzept.

Edle Parkettböden, eine moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten sowie ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer verleihen der Wohnung ihren hochwertigen Charakter. Eine individuell regulierbare Raumkühlung, ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das attraktive Wohnangebot.

Ein besonderes Wohnjuwel, das mit zeitloser Eleganz, intelligenter Raumgestaltung und einem rundum harmonischen Wohngefühl überzeugt.

**RAUMAUFTEILUNG**

- Einladender Vorraum mit Zugang zu den Wohnbereichen
- Heller Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile
- Optisch separierter Schlafbereich mit direktem Zugang zum Badezimmer en suite

- Badezimmer en suite
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum
- Zugeordnetes Kellerabteil

**AUSSTATTUNG**

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung, zeitlose Materialien und moderne Haustechnik, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen.

**Die Ausstattungsmerkmale im Überblick:**

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Großzügige Fensterflächen mit Dreifachverglasung
- Moderne Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Feinsteinzeugfliesen in den Sanitärräumen
- Raumhoch verfliestes Badezimmer
- Badewanne von Kaldewei
- Hochwertige Sanitärausstattung mit wandhängendem WC
- Individuell regulierbare Raumkühlung mittels Fan-Coil-System

- Sicherheitseingangstür der Widerstandsklasse II
- Video-Gegensprechanlage
- TV-Anschluss über die hauseigene SAT-Anlage
- Vorbereitung für Internet- und Telekommunikationsanschlüsse

**PARKMÖGLICHKEIT**

Optional besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage separat zu erwerben.

***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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap