Exklusive Designresidenz mit großzügigen Terrassen in begehrter Lage nahe dem Stadtpark



Objektnummer: 6703

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	388,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	6
WC:	6
Terrassen:	2

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 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
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


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


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




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


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


Visuals: AI-generated


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

PRIVATSPHÄRE IN IHRER SCHÖNSTEN FORM

Eine exklusive Designetage mit zwei Terrassen im Herzen Wiens

Rund 400 m². Eine gesamte Etage. Eine unverwechselbare architektonische Handschrift.

Wahrer Luxus beginnt dort, wo Raum zur Freiheit wird.

Wo sich die Stadt ganz nah anfühlt und dennoch auf angenehme Distanz rückt. Wo Licht, Materialien und Architektur eine Atmosphäre schaffen, die weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

In zentraler Wiener Lage, unweit des Stadtparks und Wien Mitte, eröffnet sich im sechsten Obergeschoss eine außergewöhnliche Welt aus Großzügigkeit, Privatsphäre und zeitgenössischem Design.

Bereits die Ankunft vermittelt ein besonderes Gefühl von Exklusivität: Die Anfahrt des sechsten Obergeschosses mit dem Lift ist ausschließlich mittels Schlüssel möglich und damit einem berechtigten Personenkreis vorbehalten. Auf rund 400 m² entfaltet sich eine individuell gestaltete Etage, die großzügige Raumdimensionen mit einer bemerkenswerten architektonischen Vielfalt verbindet.

Zwei Terrassen mit Ost- und Westausrichtung begleiten den Lauf der Sonne. Das sanfte Morgenlicht auf der einen, die warme Nachmittagssonne auf der anderen Seite – eine Qualität, die auch ausgewählten Innenräumen eine besondere Lichtstimmung verleiht.

Eine Immobilie, deren Charakter nicht allein durch ihre Dimensionen entsteht, sondern durch das Zusammenspiel von Architektur, Licht und persönlicher Freiheit.

ARCHITEKTUR & INTERIOR DESIGN

Materialien mit Charakter

Die Innenarchitektur folgt einer klaren, ausdrucksstarken Formensprache, in der natürliche Materialien und sorgfältig komponierte Kontraste den Ton angeben.

Großformatige, polierte Bodenfliesen mit markanter Steinzeichnung treffen auf die warme Ausstrahlung hochwertiger Echtholzfurniere. Raumhohe Spiegelpaneele in Klar- und Graphitausführung reflektieren das Tageslicht, während fein gegliederte Holzlamellen dem Interieur Struktur und Tiefe verleihen.

Ein präzise abgestimmtes Beleuchtungskonzept betont architektonische Linien und schafft unterschiedliche Stimmungen.

Großzügige Fensterflächen, fließende Raumübergänge und individuell gestaltete Details verbinden moderne Eleganz mit einer einladenden Atmosphäre.

DAS HERZSTÜCK

Eine Küche mit skulpturaler Präsenz

Im Mittelpunkt des großzügigen Hauptbereichs steht eine imposante Kücheninsel, vollständig aus brasilianischem Naturquarzit gefertigt.

Ihre markante, linear verlaufende Maserung in Graphit-, Silber- und warmen Grautönen macht jedes Detail zu einem Unikat. Die monolithisch wirkende Form verleiht der Insel den Charakter einer Skulptur und macht sie zum architektonischen Mittelpunkt des Raumes.

Die elegante Designküche öffnet sich zum angrenzenden Ess- und Empfangsbereich – ein stilvoller Rahmen für Begegnungen, Gespräche und gesellige Abende.

RAUMKONZEPT

Großzügigkeit und Eigenständigkeit

Die gesamte sechste Etage gliedert sich in fünf individuell gestaltete Bereiche: eine großzügige Haupteinheit und vier weitere, räumlich separat angeordnete Einheiten.

Offene Raumfolgen und großzügige Fensterflächen prägen die Haupteinheit. Individuell ausgestattete Rückzugsräume und elegante Badezimmer, teilweise mit freistehenden Badewannen, ergänzen das Ensemble.

Die vier weiteren Einheiten verfügen über eigenständig konzipierte Raum- und Sanitärbereiche. Sie greifen die gemeinsame Designsprache auf und bewahren zugleich ihre räumliche Eigenständigkeit.

Diese besondere Aufteilung schafft eine überzeugende Balance zwischen repräsentativer Offenheit und diskreter Abgrenzung.

ZWEI TERRASSEN

Licht von Ost bis West

Die beiden Terrassen erweitern das Interieur um private Freiflächen mit unterschiedlicher Sonnenausrichtung.

Die Ostterrasse empfängt die Morgensonne und bietet einen ruhigen Platz für den Beginn des Tages. Die Westterrasse lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendstunden im warmen Licht zu genießen.

Durch die beidseitige Ausrichtung profitieren auch Teile der Innenräume von wechselnden Lichtverhältnissen im Tagesverlauf.

PRIVATSPHÄRE & KOMFORT

Eine Etage für sich

Die Nutzung des gesamten sechsten Obergeschosses bietet ein Maß an räumlicher Eigenständigkeit, das in zentraler Stadtlage selten zu finden ist.

Der schlüsselgesicherte Liftzugang unterstreicht diesen besonderen Charakter: Nur mit entsprechender Zugangsberechtigung lässt sich die sechste Etage direkt mit dem Lift anfahren. Eine diskrete Form des Ankommens, die Privatsphäre und Komfort miteinander verbindet.

Die Klimatisierung sorgt auch in den warmen Sommermonaten für angenehme Innenraumtemperaturen und ergänzt die hochwertige Ausstattung um einen wesentlichen Komfortfaktor.

AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Gesamtes sechstes Obergeschoss mit rund 400 m²
- Exklusiver, schlüsselgesicherter Liftzugang zum sechsten Obergeschoss
- Eine großzügige Haupteinheit und vier separat gestaltete Einheiten
- Sechs als Schlafbereiche ausgestattete Räume und sechs zugeordnete Badezimmer
- Zwei Terrassen mit Ost- und Westausrichtung
- Tageslicht aus unterschiedlichen Himmelsrichtungen
- Klimatisierung

- Imposante Kücheninsel aus brasilianischem Naturquarzit
- Hochwertige Echtholzfurniere und architektonische Holzlamellen
- Großformatige, polierte Bodenfliesen mit markanter Steinzeichnung
- Raumhohe Spiegelpaneele in Klar- und Graphitausführung
- Designküche mit hochwertigen Einbauten
- Elegante Badezimmer, teilweise mit freistehenden Badewannen
- Hochwertige Glas- und Innentüren
- Integrierte Einbaumöbel und Stauraumlösungen
- Direktes und indirektes Beleuchtungskonzept

NUTZUNG & POTENZIAL

Repräsentative Architektur mit vielseitiger Raumstruktur

Die Verbindung einer großzügigen Haupteinheit mit vier räumlich getrennten Bereichen bietet interessante Perspektiven für anspruchsvolle Büro- und Geschäftskonzepte.

Die Immobilie verfügt über eine bestehende Bürowidmung. Die bauliche Raumaufteilung basiert auf behördlich genehmigten Plänen.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Urbaner Lebensstil zwischen Stadtpark, Wien Mitte und Donaukanal

Die zentrale Lage verbindet die Nähe zur historischen Innenstadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Kultur und Naherholung.

EINKAUFEN & GASTRONOMIE

Das nahegelegene Einkaufszentrum WIEN MITTE The Mall bietet zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen.

Die Landstraßer Hauptstraße ergänzt das Angebot mit Boutiquen, Feinkostgeschäften und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der traditionsreiche Rochusmarkt lädt mit seinen Spezialitäten und charmanten Lokalen zum Verweilen ein.

VERKEHRSANBINDUNG

Der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte-Landstraße gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

- **U-Bahn:** U3 und U4
- **Straßenbahn:** Linie O
- **Bus:** Linie 74A
- **Flughafen:** Anbindung über Wien Mitte
- **Innenstadt:** Bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar

FREIZEIT & KULTUR

Der nahegelegene Stadtpark bietet eine grüne Oase für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung.

Der Donaukanal mit seinen Promenaden, Radwegen und gastronomischen Angeboten sowie das Wiener Konzerthaus, das Akademietheater und die kulturellen Höhepunkte der Innenstadt bereichern die Lebensqualität dieser Lage.

Ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und Dienstleistungen rundet die hervorragende Infrastruktur ab.

EINE IMMOBILIE MIT SELTENHEITSWERT

Eine gesamte Etage in zentraler Wiener Lage, eine außergewöhnliche Designhandschrift und ein Raumkonzept, das Privatsphäre mit vielseitigen Perspektiven verbindet.

Eine besondere Gelegenheit für Menschen, die architektonischen Anspruch, individuelle Freiheit und langfristiges Potenzial zu schätzen wissen.

Preis auf Anfrage

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir Anfragen per Mail nur 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.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap