

## The Embassy - Luxuriöse Dachgeschoßwohnung für gehobene Ansprüche



**Objektnummer: 28555**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beatrixgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	824.900,00 €
Betriebskosten:	176,00 €
USt.:	17,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







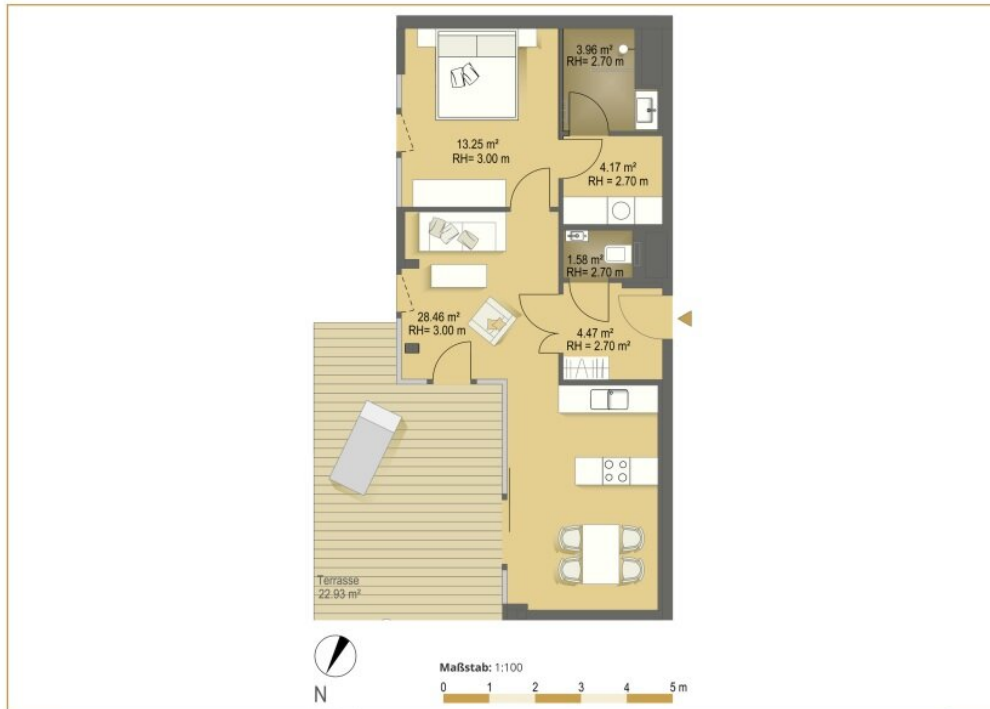








THE AMBASSY  
— PARKSIDE LIVING —



**BEATRIXGASSE 27 |  
1030 WIEN**

AMBASSADOR LIVING

STIEGE 1 | DG 1 | TOP 92

WOHNFLÄCHE: 55,89 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 22,93 m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHEN BIS 3,00 m



**Disclaimer:** Die dargestellten Einrichtungsgegenstände – ausgenommen Badewannen, Duschen, Waschtische und WCs – dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Änderungen vorbehalten.  
**Planstand:** August 2017





## Objektbeschreibung

In mitten des Botschaftsviertel Wiens ist ein neues Luxusprojekt mit lichtdurchfluteten Eigentumswohnungen mit Größen von 40m<sup>2</sup> bis 180m<sup>2</sup> entstanden. Die Wohnungen und Penthouse- Apartments, sowie Townhouses, profitieren von durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und einer exklusiven Wohnumgebung.

Die neuen Luxus-Apartments verfügen großteils über Balkone, Loggien oder Terrassen. Die Townhouses haben Zugang zu großzügigen Eigengärten. Auch der naheliegende Stadtpark und Modenapark laden zum Flanieren ein. Genießen Sie die Nähe zum Ersten Bezirk, die urbane, jedoch naturnahe Atmosphäre sowie den einzigartigen und spektakulären Ausblick der oberen Stockwerke auf die historische Innenstadt Wiens, sowie den beliebten Kahlenberg.

Hochwertige Ausstattungskriterien:

- Lichtdurchflutete Eigentumswohnungen von 40 bis 180 m<sup>2</sup>
- Smart- und Family- Wohnungen mit Balkonen, Loggien oder Terrassen
- Penthouses mit großzügigen Terrassenflächen
- Townhouses mit Terrassen und Eigengärten
- Balkone, Loggien oder Terrassen mit Holz/Thermo-Esche belegt
- Niedrigenergiehaus (HWB 23,7 kWh/m<sup>2</sup> a; fGEE 0,729)
- Heizung und Kühlung über Fußboden und Decke
- Eichenparkettböden in Select-Qualität
- Raumhöhen von 2,8 bis 3 m

- Keine Dachschrägen
- Extrahohe Innentüren mit 2,4 bis 2,60 m
- Raumhohe 3-fach Panoramaverglasung
- Wind- und wetterunabhängiges Beschattungssystem zwischen den Außenscheiben
- Fertig ausgestattete Bäder mit keramischen Wand- und Bodenfliesen, bodenebenen Duschen und/oder Badewannen

Haus-Highlights:

- Concierge-Service
- Privat-Lounge
- Meetingraum
- Privatkino
- XL-Garagenplätze
- Erstklassiges Sicherheitskonzept
- Gesicherter Fahrradraum

Die Betriebskosten belaufen sich auf EUR 2,20 Netto pro Nutzwert und die Reparatur Rücklage bei EUR 0,20 pro Nutzwert.



Fotos sind Beispielhaft aus Musterwohnungen.

Die Lage und Infrastruktur

- U-Bahn: U4 Station „Stadtpark“
- Straßenbahn: Linie O Station „Sechskrügelgasse“
- Buslinie: 4A Station „Am Modenapark“

Die edle und exklusive Lage dieses Projekts verspricht höchste Lebensqualität, wofür die Stadt Wien sogar mehrmals ausgezeichnet wurde. Es gibt jede Menge kulturelle Gebäude sowie berühmte Sehenswürdigkeiten in Gehweite, aber auch verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie das Shoppingcenter „The Mall“ sind in Kürze erreichbar. Diverse öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind vielzählig in der Umgebung vorhanden. Die Top-Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn-, U-Bahn-, Autobus- und Straßenbahnlinien) ergänzt die hohe Standortqualität.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **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.