

# **The Ambassador - Luxuriöse Dachgeschoßwohnung für gehobene Ansprüche**



**Objektnummer: 87007**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beatrixgasse
Art:	Wohnung - Penthouse
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:	790.000,00 €
Betriebskosten:	224,00 €
USt.:	22,40 €
Provisionsangabe:	

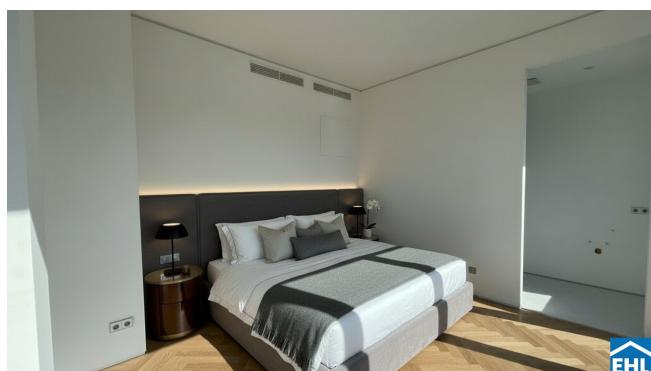
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1





# THE AMBASSY

PARKSIDE LIVING



# Objektbeschreibung

## Luxuspenthouse im renommierten "The Ambassador – Parkside Living"

Exklusives Wohnen im prestigeträchtigen Botschaftsviertel Wiens

### Highlights auf einen Blick:

- Toplage im 3. Bezirk – direkt im Botschaftsviertel, nahe Ringstraße & 1. Bezirk
- 2-Zimmer-Penthouse
- Großer Wohnraum mit vorgelagerter Terrasse
- Exklusive Architektur, vollverglaste Fassade, ohne Dachschrägen
- Erstbezug, Belagsfertig ausgeführt – für individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen.

Diese charmante Penthouse bietet auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein lichtdurchflutetes, durchdachtes Raumkonzept. Die vollverglaste Fassade sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der offene Wohn-Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch ein separates Schlafzimmer ergänzt, ideal für Singles oder Paare mit Anspruch an Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Der hochwertige Belag aus Holz- bzw. Thermoeste schafft eine warme, natürliche Atmosphäre und erweitert den Wohnraum optisch ins Freie.

Dank modernster Gebäudetechnik genießen Sie ganzjährig angenehmes Raumklima: Fußbodenheizung und Deckenkühlung in Kombination mit einem innovativen Fassadenlüftungssystem gewährleisten behaglichen Wohnkomfort auf technisch höchstem Niveau.

### Haus-Services & Infrastruktur

„The Ambassador“ bietet mehr als exklusives Wohnen – es bietet einen Lebensstil:

- Concierge-Service mit persönlicher Betreuung
- Privatkino, Lounge- und Meetingraum
- XL-Tiefgaragenplätze & gesicherter Fahrradraum
- Videoüberwachter Zutritt & kontrollierter Empfangsbereich
- Organisation von Paketdiensten, Reinigung, Wohnungsbetreuung & mehr

### Lage & Umfeld:

Im prestigeträchtigen Botschaftsviertel – umgeben von über dreißig diplomatischen Residenzen – genießen Sie ein Höchstmaß an Sicherheit, Diskretion und Internationalität. Die Ringstraße, der Stephansdom und der historische Stadtteil sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Stadtpark und Modenapark – grüne Oasen, die den urbanen Lebensstil harmonisch ergänzen.

Die Bilder wurden teils mittels KI virtuell möbliert um eine bessere Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten zu vermitteln.

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 <750m

### **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