

# **Moderne Stadtwohnung mit Loggia, Rooftop Pool und Traum-Aussicht**



**Objektnummer: 1693**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



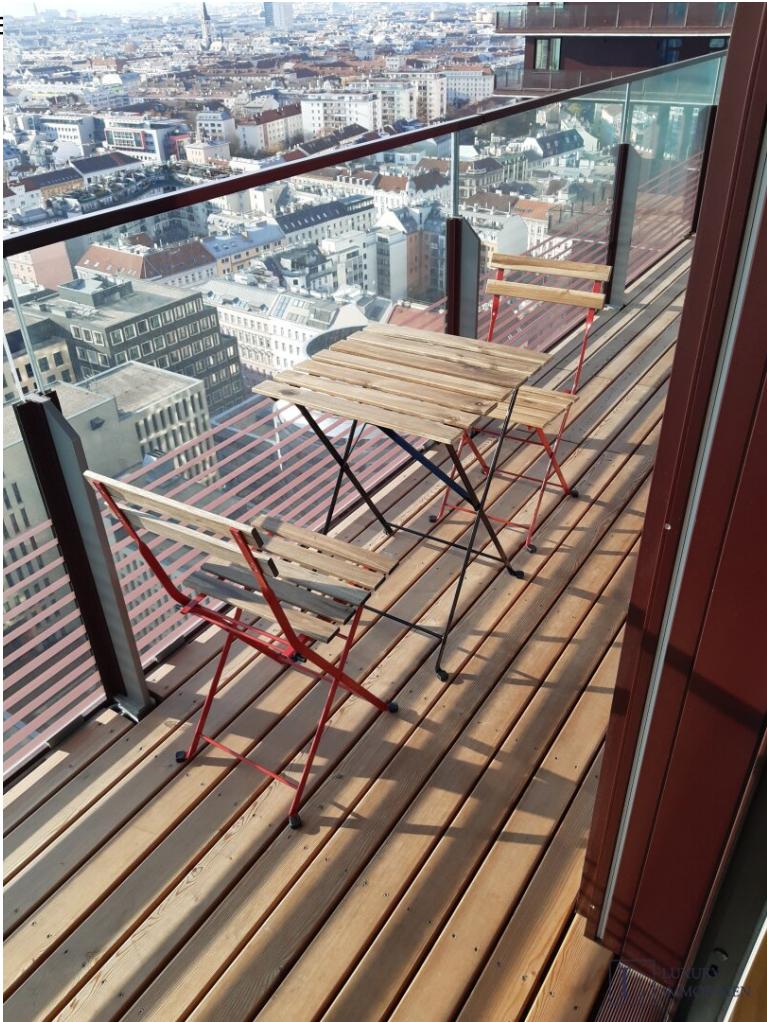
**Dmitri Bartashov**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19  
1020 Wien

T +43 681 10261479  
H +43 681 10261479

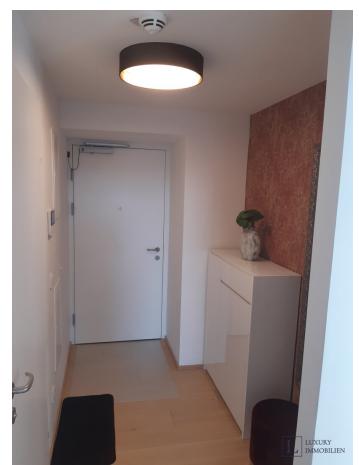
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur



LUXURY  
IMMOBILIEN

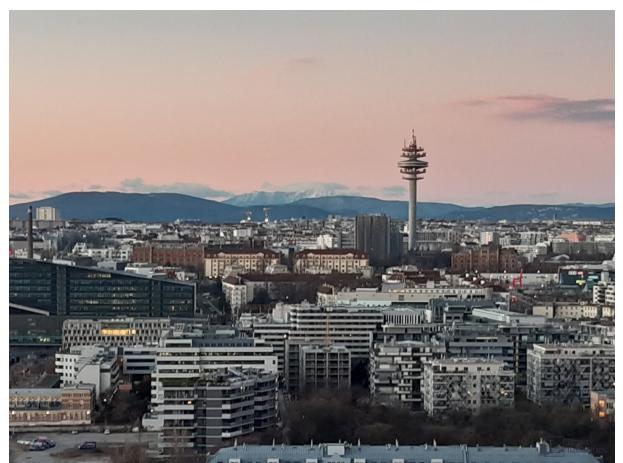






LUXURY  
IMMOBILIEN







LUXURY  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung im 23. Stock des modernen Wohnprojekts "Trillple" bietet auf 47,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer 9,6 m<sup>2</sup> großen, südwestlich ausgerichteten Loggia ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Hier treffen durchdachtes Design, hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung / Fußbodenkühlung und ein spektakulärer Ausblick durch die bodentiefen dreifachverglasten und schallisolierten Fenster, welche über einen elektrischen Sonnenschutz verfügen, aufeinander.

Schon beim Betreten der Wohnung durch die Sicherheitstür mit Videogegensprechanlage spürt man die helle und einladende Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich ist harmonisch mit der modernen Küche verbunden – perfekt, um Gäste zu empfangen oder entspannte Abende zu genießen. Die Küche ist voll ausgestattet und bietet Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler sowie eine hochwertige Kaffeemaschine.

Das Schlafzimmer ist eine echte Wohlfühloase: ein komfortables Doppelbett, ein großzügiger Kleiderschrank und ein stilvoller Arbeitsbereich machen den Raum zum idealen Rückzugsort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südwestlich ausgerichtete Loggia mit Holzbelaug, wo Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang genießen oder den Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen können.

Das Badezimmer mit Badewanne überzeugt mit modernem Design und hochwertigen Materialien. Die bereits vorhandene Waschmaschine sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ergänzt wird die Wohnung durch eine praktische Abstellkammer sowie ein, auf demselben Stockwerk befindliches Kellerabteil (5,2 m<sup>2</sup>), das zusätzlichen Stauraum bietet. Bei Bedarf können PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen sowie für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen der Agentur und dem Eigentümer eine enge wirtschaftliche Beziehung besteht. Die Agentur ist als Doppelagent tätig.*

Besuchen Sie unsere Homepage [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com) für weitere tolle Objekte!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap