

## Urban Luxury Living in 1010 Wien inkl. Loggia und Garagenplatz | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25316**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	3.250,00 €
Kaltmiete (netto)	2.302,63 €
Kaltmiete	2.763,09 €
Betriebskosten:	427,45 €
Heizkosten:	177,42 €
USt.:	309,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



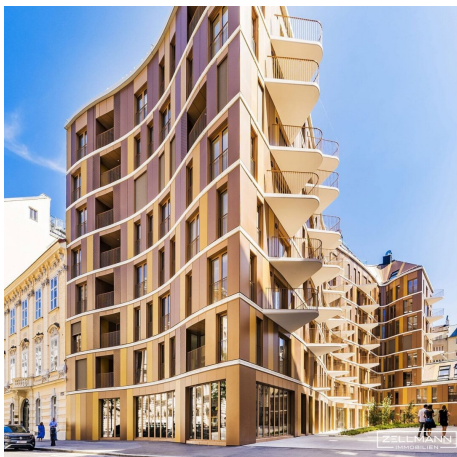
**Nicole Zellmann**



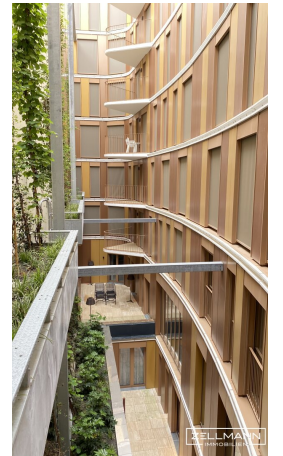






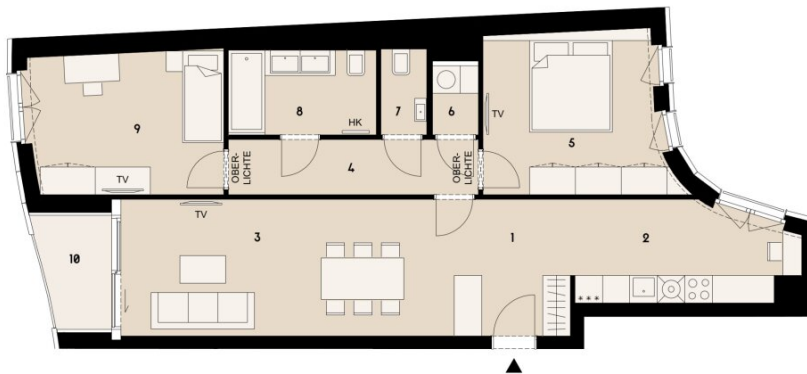








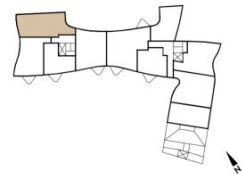
No10.AT



WOHNFLÄCHE  
ca. 82,5 m<sup>2</sup>

LOGGIA  
ca. 3,7 m<sup>2</sup>

- |    |             |
|----|-------------|
| 1  | VORRAUM     |
| 2  | KÜCHE       |
| 3  | WOHNEN      |
| 4  | VORRAUM     |
| 5  | ZIMMER      |
| 6  | ABSTELLRAUM |
| 7  | WC          |
| 8  | BAD         |
| 9  | ZIMMER      |
| 10 | LOGGIA      |



0 1 2 3m



## Objektbeschreibung

### Luxuswohnen im Herzen Wiens – Repräsentatives Apartment im ersten Bezirk

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen mitten im ersten Bezirk von Wien. Dort, wo große Geschichte, internationale Kultur und urbane Eleganz eine einzigartige Symbiose eingehen. Nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt, eingebettet in ein luxuriöses und repräsentatives Appartementhaus, das von den international renommierten Architekten **3XN** entworfen wurde.

Klare Formen, durchdachte Grundrisse, hochwertige Materialien und ein völlig neuartiges Wohngefühl prägen dieses außergewöhnliche Domizil. Ein Ort für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Stil, Komfort und Lage.

### Wohnen mit Anspruch und Klarheit

Das Apartment verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 82,5 m<sup>2</sup>** sowie eine **Loggia mit ca. 3,7 m<sup>2</sup>**, die als privater Rückzugsort im urbanen Umfeld dient. Der Grundriss überzeugt durch eine **optimale Raumaufteilung** und klare Funktionszonen, die sowohl repräsentatives Wohnen als auch diskrete Privatsphäre ermöglichen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Offen gestaltet und dennoch klar zониert, bietet er Raum für stilvolles Wohnen und gesellige Abende. Die hochwertige Küche ist harmonisch integriert und fügt sich nahtlos in das elegante Gesamtbild ein.

Zwei ruhige Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen den hohen Alltagskomfort. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Rückzugsort mit Blick in den Innenbereich.

### Technische Raffinesse und zeitgemäßer Komfort

Modernste Haustechnik sorgt für höchsten Wohnkomfort. Über ein intelligentes Bussystem lassen sich sämtliche Funktionen – von Beleuchtung über Beschattung bis hin zur Klimatisierung – bequem über ein Touchpanel steuern. Fußbodenheizung und Klimaanlage garantieren ganzjährig ein angenehmes Raumklima auf höchstem Niveau.

Ein **Garagenplatz im Haus ist im Mietpreis inkludiert** und bietet gerade in dieser exklusiven Innenstadtlage einen unschätzbaren Mehrwert.

### Service, der den Unterschied macht

Ein professioneller **Doorman-Service** verleiht dem Haus eine besondere, internationale Note.

Tagsüber heißt er Bewohner und Gäste persönlich willkommen, übernimmt die Annahme von Post und Lieferungen, koordiniert Reservierungen und steht als diskreter Ansprechpartner zur Verfügung. Ein Service, wie man ihn sonst nur aus den besten Wohnhäusern New Yorks kennt – nun auch im Herzen von 1010 Wien.

## **Repräsentative Gemeinschaftsbereiche**

Den Bewohnern steht ein stilvoll gestalteter Salon zur Verfügung, der den perfekten Rahmen für private Dinner, Empfänge oder geschäftliche Meetings bietet. Ausgestattet mit großem Esstisch, Bar, Küche, Bibliothek, Medien- und Musikanlage lässt diese exklusive Räumlichkeit keine Wünsche offen. Reservierung, Vorbereitung und Nachbetreuung erfolgen komfortabel über den Doorman – inklusive Reinigung durch den Hausservice.

Ein voll ausgestattetes **Fitnesscenter im Haus** ermöglicht Training auf höchstem Niveau, unabhängig von Tageszeit oder Wetter. Großzügige Fensterflächen, moderne Geräte sowie angeschlossene Umkleide- und Sanitärbereiche schaffen eine angenehme Atmosphäre. Ergänzend stehen separate Räume für Yoga, Massage oder Personal Training zur privaten Nutzung zur Verfügung.

## **Eine Lage, die keine Wünsche offenlässt**

Zentraler geht es nicht. Das Objekt befindet sich im edelsten Bezirk Wiens, nur wenige Schritte von Freyung, Graben und Kohlmarkt entfernt. Die U-Bahn-Station **Schottentor** ist fußläufig erreichbar, ebenso Naherholungsgebiete wie der Burggarten oder der Donaukanal. Eine Lage, die urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und Ruhe auf einzigartige Weise vereint.

## **Mietkonditionen**

Die monatliche Belastung umfasst sämtliche laufenden Kosten des Apartments einschließlich der allgemeinen Betriebskosten, des exklusiven Concierge-Services sowie der Akontozahlungen für Wasser, Heizung und Kühlung; ein Garagenplatz im Haus ist selbstverständlich im Mietpreis enthalten.

## **Interesse geweckt?**

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, ersuchen wir Sie höflich um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne übermitteln wir Ihnen zeitnah sämtliche weiterführenden Unterlagen und stehen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

---

**WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap