



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Beatrixgasse 27, A-1030 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Beatrixgasse 27, A-1030 Wien

## The Embassy - Luxuriöses Neubauprojekt für gehobene Ansprüche

In mitten des Botschaftsviertel Wiens wurden soeben ein neues Luxusprojekt mit lichtdurchfluteten Eigentumswohnungen mit Größen von 40m<sup>2</sup> bis 180m<sup>2</sup> fertiggestellt. 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 einzigartig und spektakulären Ausblick der oberen Stockwerke auf die historische Innenstadt Wiens, sowie den beliebten Kahlenberg.

### Hochwertige Ausstattungskriterien:

- Lichtdurchflutete Eigentumswohnungen von 45 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 3,0 m
- Keine Dachschrägen
- Extrahohe Innentüren mit 2,4 bis 2,6 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 für Family-Wohnungen
- Erstklassiges Sicherheitskonzept
- Gesicherter Fahrradraum

Die Betriebskosten liegen bei EUR 2,20 zzgl. Ust pro Nutzwert und die Reparatur Rücklage bei EUR 0,20 pro Nutzwert.

Die Fotos sind Beispielhaft aus einer Musterwohnung.

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.

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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis:

HWB: 23,7 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 0,73

## Fotos



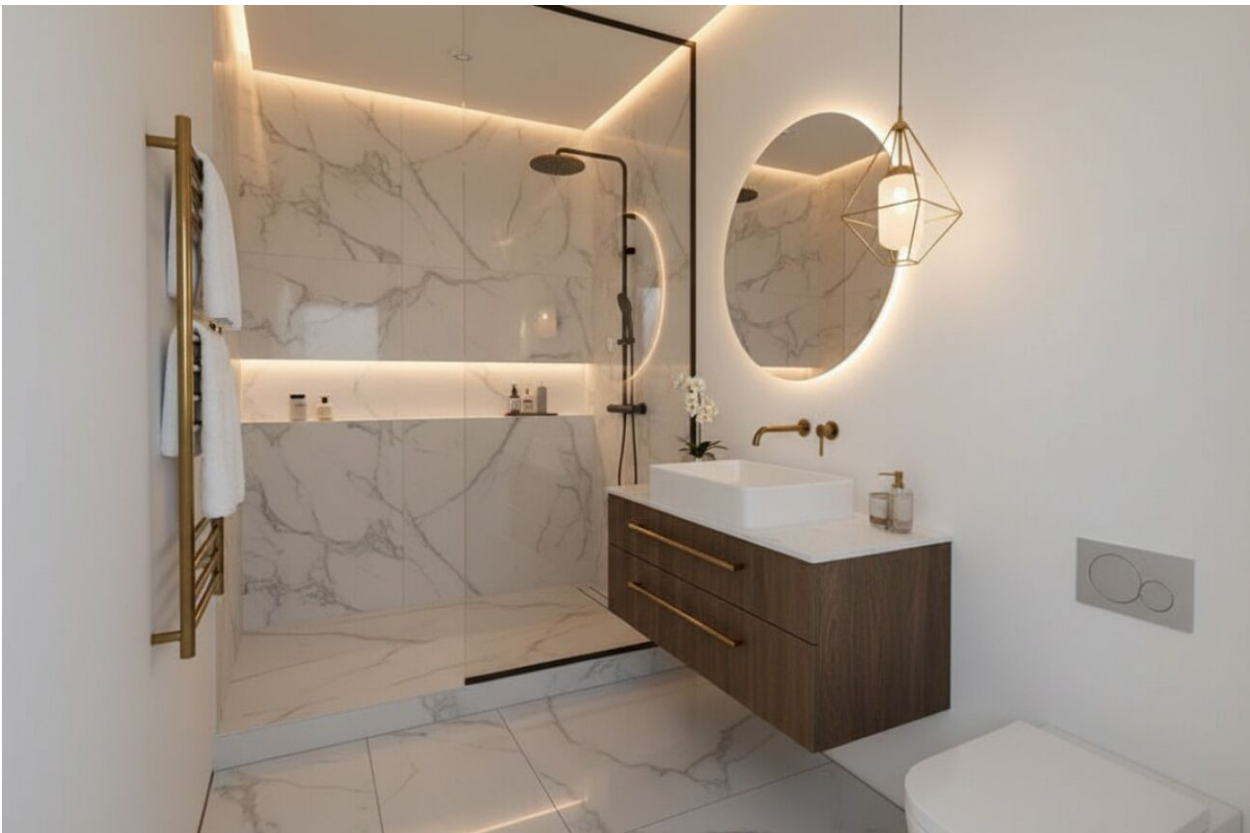




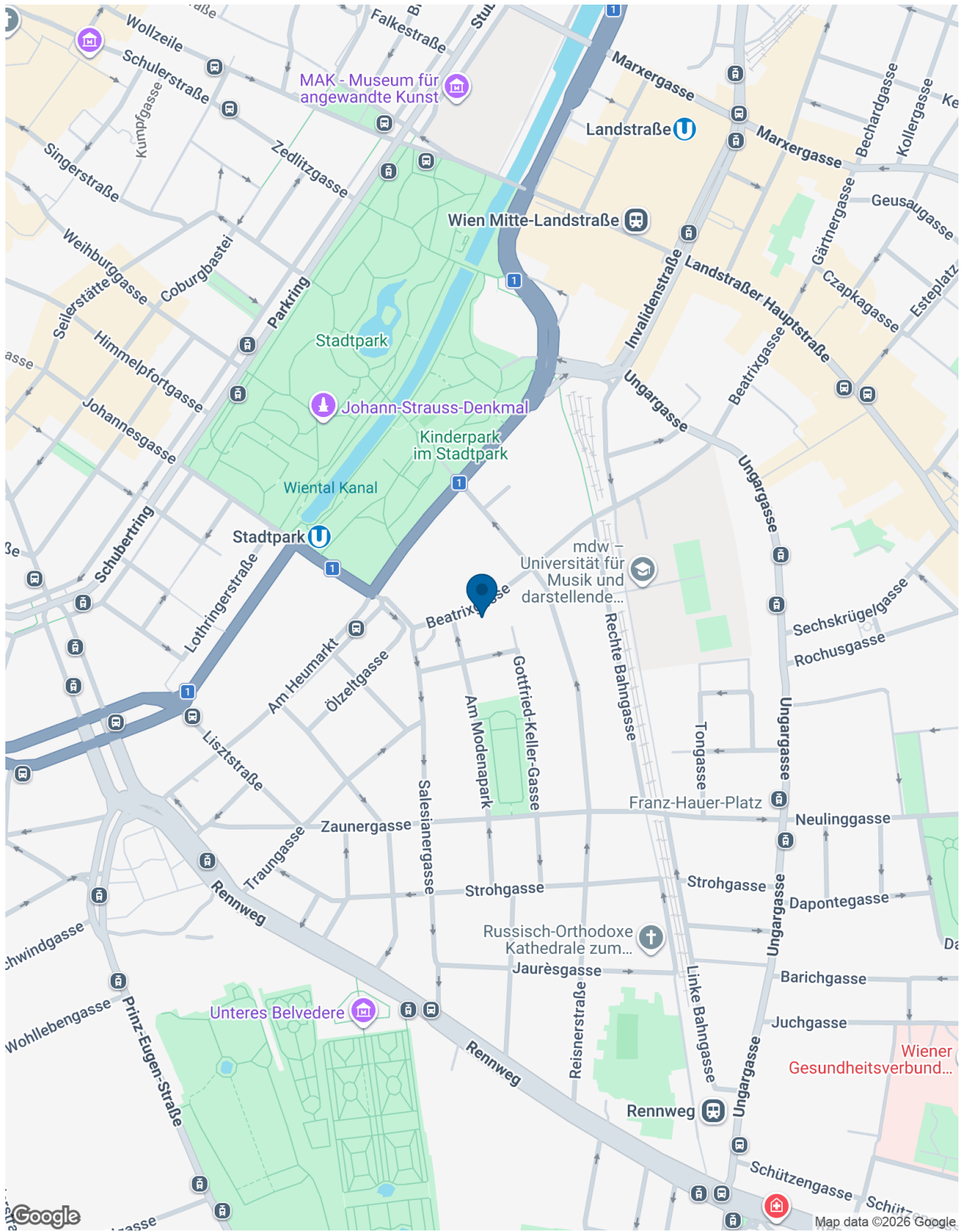








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

