

Gero Heyek

+43 699 108 108 00

privat-verkauf.1@gmx.net



T o s c a n a h o f

Argentinierstraße 29 | 1040 Wien

TOP 16 IM 2. OBERGESCHOSS

Immobilien Exposé

Ruhige und sonnige Eigentumswohnung im Botschaftsviertel



Diese sehr ruhige, barrierefreie und klimatisierte Eigentumswohnung befindet sich im Toscanahof in einer verkehrsberuhigten, begrünten Fahrradstraße in zentraler Wiener Lage.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den hochwertigen, teils erneuerten Ausbau (u. a. neuer Eichenparkettboden) sowie den großzügigen, beheizbaren Wintergarten, der sich über große Schiebefenster zur Loggia öffnen lässt und einen integrierten Bestandteil der Wohnfläche bildet.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur ca. 8.200 m² großen, privaten Parkanlage des Hauses – ein grüner Rückzugsort im Stil eines modernen Palais, der ausschließlich Bewohner:innen und deren Gästen vorbehalten ist.

Zusätzliche Pluspunkte sind die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung (Fernwärme), Glasfaser-Internetanschluss, günstig betriebene Klimaanlage durch Tiefenbohrung, moderne Beschattungstechnik sowie niedrige Betriebskosten und vorhandene Hausrücklagen.

Kurzprofil

Objekt: Ruhige, sonnige Eigentumswohnung mit beheizbarem Wintergarten & Loggia

Lage: Botschaftsviertel – Argentinierstraße (verkehrsberuhigte, neu begrünte Fahrradstraße)

Wohnfläche: 107 m²

Highlight: 8.200 qm Privatpark

Zimmer: 3

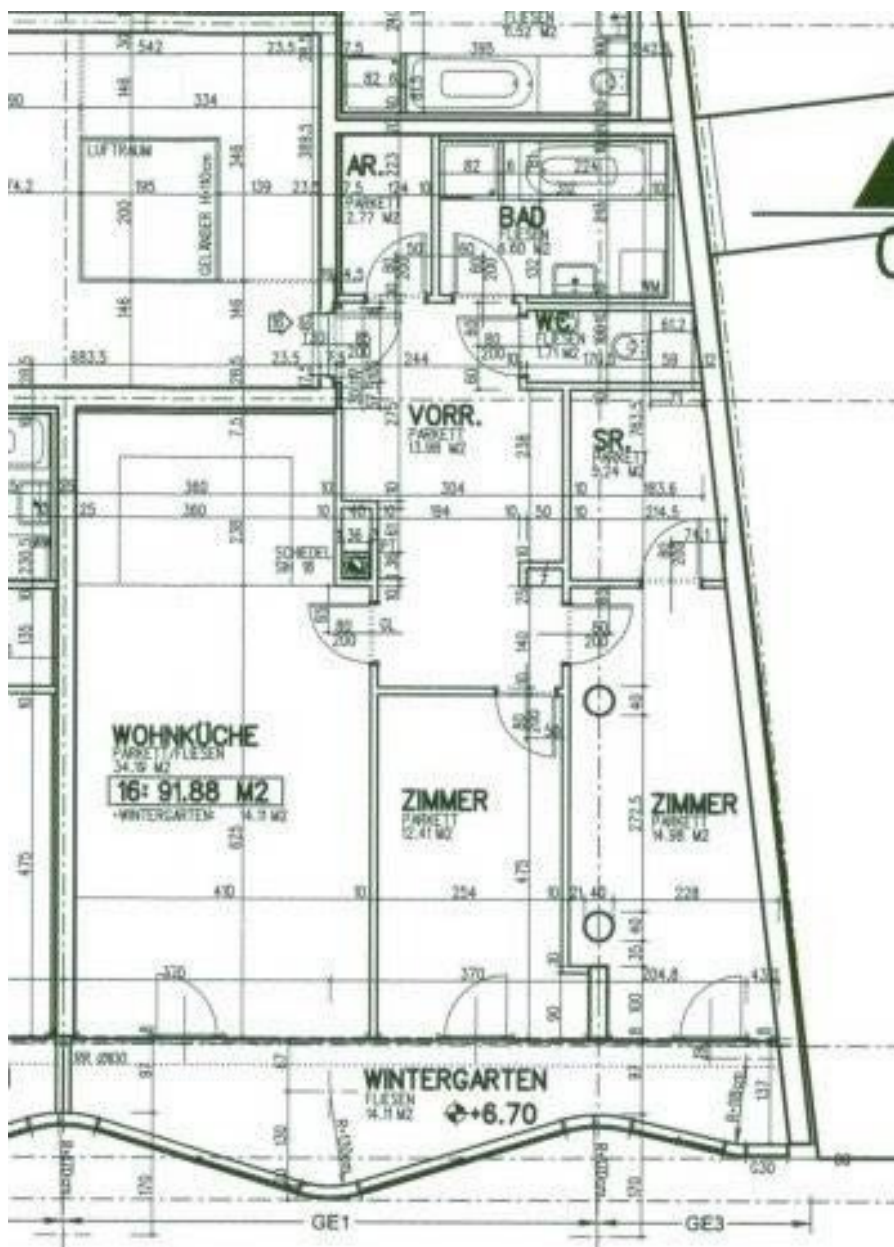
Zustand: Sehr gut / gut (Großteil saniert)

Verfügbarkeit: ab sofort

Preis: € 889.000

Provision: € 0 (Privatverkauf)

Option: Tiefgaragenplatz (separat / optional, begrenzte Verfügbarkeit)



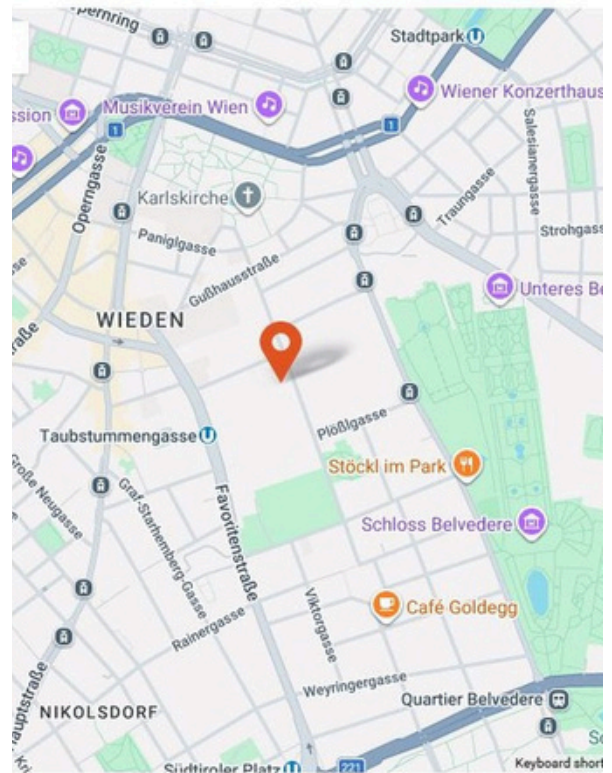
Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in der Argentinierstraße im Wiener Botschaftsviertel – ruhig, grün und dennoch ausgesprochen zentral.

Fußläufig erreichbar (ca. 6–12 Minuten):

- Musikverein
- Wiener Staatsoper
- Naschmarkt
- Karlsplatz
- U-Bahn-Stationen Taubstummengasse & Karlsplatz

In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Schulen. In direkter Nachbarschaft liegen u. a. das ORF Funkhaus, das Theresianum sowie das Palais Schwarzenberg mit Parkanlagen und mehrere Botschaften.



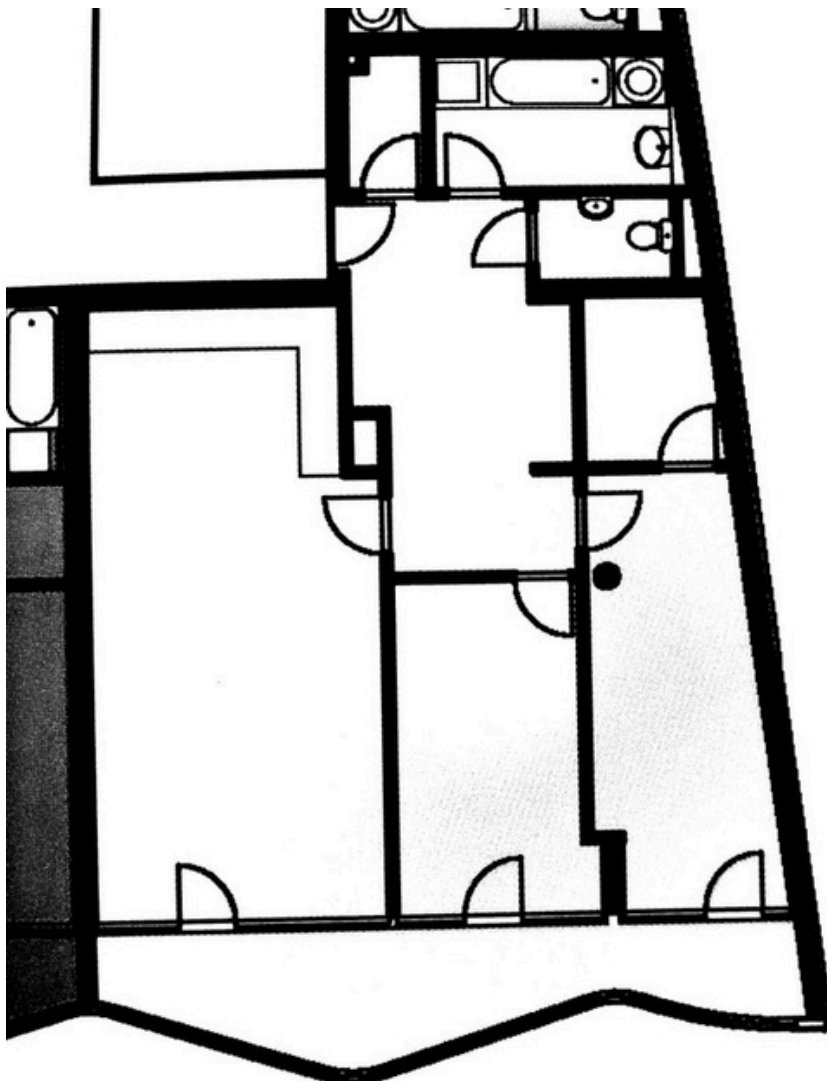


Raumaufteilung

Zentraler Vorraum mit Zugang (im Uhrzeigersinn) zu:

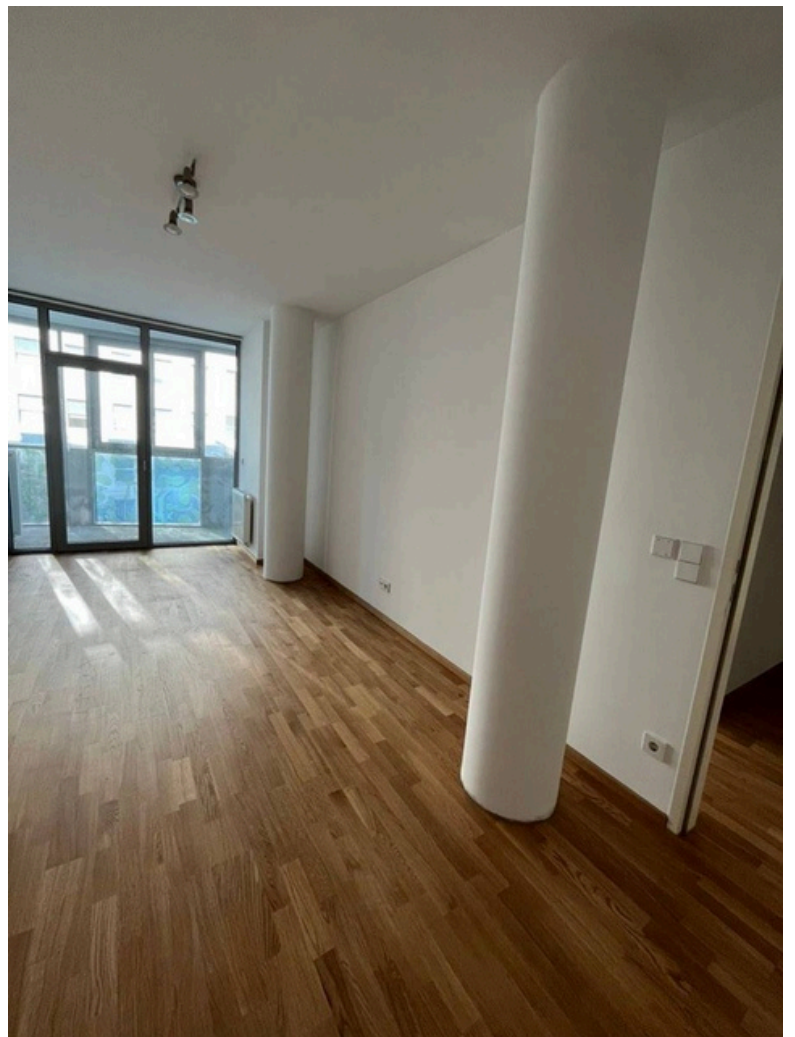
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Badewanne
- separates WC
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- weiteres Schlafzimmer
- getrennt begehbare Wohnküche (ewe Küche mit Marmor-Arbeitsplatte)

Wintergarten/Loggia: Vom Wohnraum und beiden Schlafzimmern aus begehbar; beheizbar und über große Schiebefenster zur Loggia zu öffnen.



Top 16
2. Obergeschoss





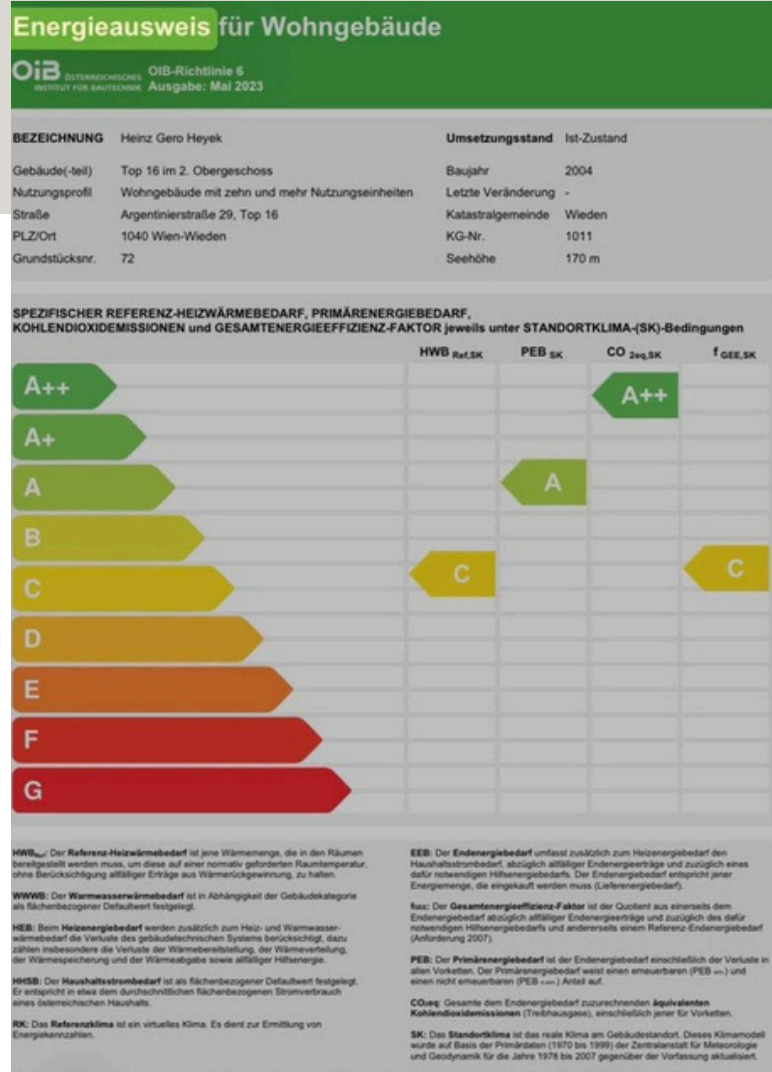
Ausstattung

- **Barrierefrei**
- **Klimaanlage**
- **Beheizbarer Wintergarten & Loggia**
- **Neuer Eichenparkettboden**
- **Beschattungstechnik mit zentralen Steuereinheiten**
- **Glasfaser-Internetanschluss**
- **Fernwärme (Heizung & Warmwasser zentral)**
- **ewo Küche mit Marmor-Arbeitsplatte**
- **Aufzug**
- **Keller**
- **Abstellraum**
- **zahlreiche sichere Fahrradabstellplätze im Haus & im Park**
- **Parkanlage: ca. 8.200 m² privater Park ausschließlich für Bewohner und Gäste**
- **Tiefgaragenplatz optional (Parkgarage mit automatischen Toren)**



Energie & Heizung

- Heizung: Fußbodenheizung, Fernwärme
- HWB (kWh/m²/Jahr): 52,2
- HWB Energieklasse: A++
- fGEE: 1,04
- fGEE Energieklasse: C



Preisinformation

- Kaufpreis: € 889.000
- Betriebskosten (exkl. MWSt): € 298
- Maklerprovision: € 0
- Kaufpreis / m² : € 8.308,41
- PKW-Abstellplatz: € 43.000

Bauträger & Architektur (Toscanahof)

Der Toscanahof wurde 2005 im Wiener Botschaftsviertel neu errichtet. Bauträger war SEESTE BAU, die Architektur stammt vom Stararchitekten Prof. Gustav Peichl. Das Ensemble umfasst insgesamt 55 Eigentumswohnungen, die jeweils über einen Bezug zum Freien verfügen (Terrasse, Eigengarten, Balkon, Loggia oder Wintergarten).

Charakteristisch sind die zur Argentinierstraße hin auskragenden, glasbetonten Wintergärten, die dem Bauwerk ein elegantes, zeitloses Erscheinungsbild geben.

Zum grünen Park hin öffnen sich die Wohnungen durch großflächige Fensterbänder und Balkone. Die Dachlandschaft ist terrassiert und durch drei Lichttürme geprägt, die Tageslicht bis ins Erdgeschoss führen. Ein großzügiges, steinverkleidetes Foyer sowie zwei komfortable Liftanlagen ergänzen das Ensemble.

