

**Stilvoller Altbau-Erstbezug | 1-Zimmer mit Kochnische | U4
vor der Tür**



Zimmer ca. 22,27 m²

Objektnummer: 1575/631

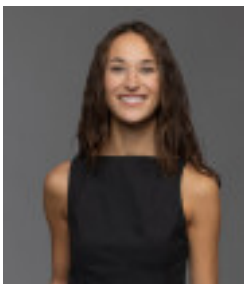
Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1916
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,70 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

T +43 660 508 36 35
H +43 660 508 36 35





SERENITY

AMALIENSTRASSE 28
1130 WIEN

TOP 4

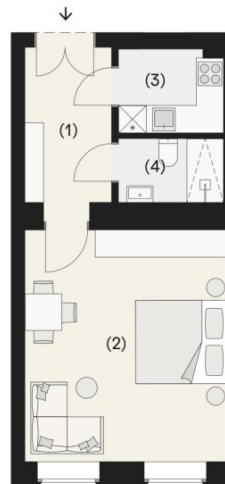
Wohnfläche 35,82 m²

(1) Vorraum	6,39 m ²
(2) Wohnzimmer	22,27 m ²
(3) Küche	4,19 m ²
(4) Bad/WC	2,97 m ²

+43 1 512 66 00
SERENITY@ALRAG.AT
SERENITY-VIENNA.AT



ERDGESCHOSS



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Mai 2025

0 m A4 | M 1:100 5 m

Objektbeschreibung

Zeitloser Charme trifft moderne Eleganz

Ein Stilaltbau aus der Jahrhundertwende bildet den stilvollen Rahmen für ein besonderes Wohnensemble: In der **Amalienstraße 28** wurden zwei Etagen mit viel Feingefühl und Liebe zum Detail revitalisiert. **Klassischer Altbau-Charme, großzügige Raumhöhen und zurückhaltend moderne Akzente verschmelzen zu einer architektonisch harmonischen Komposition.**

Derzeit stehen noch **sechs bezugsfertige Wohnungen** zum Verkauf – bereit für den Einzug ohne Kompromisse bei Ausstattung und Qualität.

Ausstattungshighlights:

- Edles Eichenparkett im Fischgrätmuster
- Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
- Hohe Türen und großzügige Raumhöhen
- Neue Fenster mit Isolierverglasung
- Modernisierte Elektroinstallationen
- Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller

Wohnen in Hietzing – Ruhe, Stil und beste Anbindung

Inmitten des traditionsreichen 13. Bezirks liegt Ober St. Veit – ein gewachsenes, ruhiges Grätzl, geprägt von herrschaftlichen Altbauten, alten Gärten und gepflegter Zurückhaltung.

Nur rund **100 Meter entfernt** befindet sich die **U4-Station Ober St. Veit**, von der Sie in **nur 19 Minuten** direkt in den ersten Bezirk gelangen – schnell, bequem und ohne Umstieg.

Im direkten Umfeld finden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs: **Billa, Apotheke und Bäckerei sind fußläufig erreichbar.**

Umgeben von charmanten Cafés, gehobenen Lokalen und mit dem nahegelegenen Wienerwald als Rückzugsort entsteht eine Wohnatmosphäre, die Freiraum zum Durchatmen bietet – stilvoll, ruhig und naturnah.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap