

**Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung | Erstbezug nach
hochwertiger Sanierung | Nähe U4**



Objektnummer: 2968

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1916
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,39 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	146,35 €
USt.:	14,64 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

H +43 676 6609585

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











SERENITY

AMALIENSTRASSE 28
1130 WIEN

TOP 7

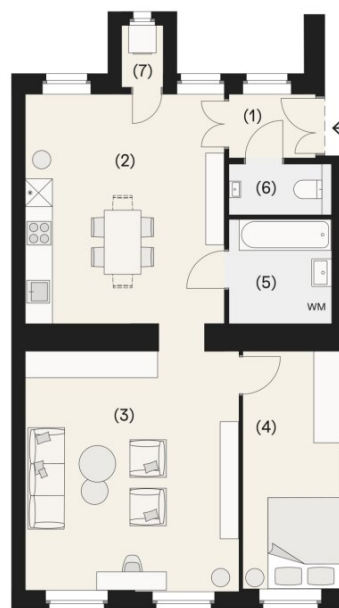
Wohnfläche 68,39 m²

(1) Vorraum	2,63 m ²
(2) Küche	21,70 m ²
(3) Zimmer	24,35 m ²
(4) Kabinett	11,14 m ²
(5) Bad	5,09 m ²
(6) WC	2,25 m ²
(7) Abstellraum	1,23 m ²

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



1. OBERGESCHOSS



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

16° EAST
real estate

Objektbeschreibung

Serenity – Exklusives Wohnen im Herzen von Hietzing

Ein **Stilaltbau der Jahrhundertwende** wurde in der Amalienstraße mit Feingefühl revitalisiert – zwei Geschoße, sieben einzigartige Wohnungen, eine **harmonische Verbindung von Altbaucharme und modernem Wohnkomfort**.

Serenity steht für Wohnqualität, die spürbar ist: großzügige Raumhöhen, durchdachte Grundrisse und hochwertige Materialien schaffen ein **zeitloses, stilvolles Zuhause**, das weit mehr bietet als nur Wohnraum. Wer hier einzieht, entscheidet sich bewusst für **Ruhe, Raum und Lebensqualität**.

Einige Wohnungen verfügen über **private Terrassen**, während der begrünte Innenhof mit **Fahrradabstellplätzen** zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Jede Wohnung ist Teil eines **exklusiven Gesamtkonzepts**, das Qualität spürbar macht: nicht laut, nicht beliebig – sondern **persönlich, solide und schön**.

Die Wohnungen im Überblick

7 exklusive Eigentumswohnungen – jede ein Unikat mit besonderem Charakter.

- **Wohnflächen:** 35 bis 145 m²
- **Zimmer:** 1 bis 5
- **Gebäude:** hochwertig revitalisierter Stilaltbau

HIGHLIGHTS:

- Edler **Eichenparkett im Fischgrätmuster**
- **Fußbodenheizung** mit individueller Raumsteuerung

- Hohe Türen & großzügige **Raumhöhen mit ca. 3,3 m**
- **Neue Fenster** mit Isolierverglasung
- Modernisierte Elektroinstallationen
- **Hochwertige Sanitärausstattung** namhafter Hersteller
- **Private Freiflächen:** Balkone oder Terrassen (je nach Einheit)
- Begrünter Innenhof mit **Fahrradabstellplätzen**

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **WOHNFLÄCHE:** 68,39 m²
- **ZIMMER:** 3
- **SCHLAFZIMMER:** 1
- **WOHNZIMMER:** 1
- **ESS-KÜCHE:** 1
- **BAD MIT BADEWANNE:** 1
- **GÄSTETOILETTE:** 1
- **VORRAUM:** 1

- **ABSTELLRAUM:** 1
- **AUSRICHTUNG:** Süd- und Nordseite
- **GESCHOSS:** 1. Etage

Sofort beziehbar!

Kaufpreis: € 459.000,-

Betriebskosten brutto: € 160,99

Reparaturrücklage: € 82,07

Vertragserrichter: Tiefentaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslage

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Objekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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