

Altbau-Charme zum Erstbezug | Lichtdurchflutet, ruhig & grün | U4 vor der Tür



Wohnküche ca. 37,38 m²

Objektnummer: 1575/796

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: | 88,81 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | E 173,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,74 |
| Kaufpreis: | 595.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

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

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









SERENITY

AMALIENSTRASSE 28
1130 WIEN

TOP10

Wohnfläche 88,86 m²
Balkon (optional) 2,09 m²

- (1) Vorraum 2,55 m²
- (2) Wohnküche 37,38 m²
- (3) Vorraum 4,00 m²
- (4) Zimmer 10,07 m²
- (5) Zimmer 20,76 m²
- (6) Bad 8,59 m²
- (7) Vorraum 1,98 m²
- (8) WC 2,17 m²
- (9) Abstellraum 1,36 m²

+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



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
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap