

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



Wohnküche ca. 37,38 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/796**

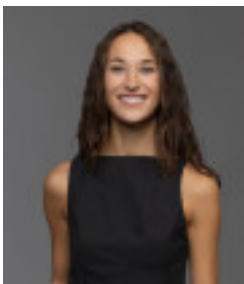
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1916
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,81 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 173,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

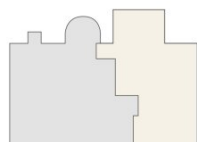
AMALIENSTRASSE 28  
1130 WIEN

TOP10

**Wohnfläche** 88,86 m<sup>2</sup>  
**Balkon (optional)** 2,09 m<sup>2</sup>

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

+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