

# **Moderne 2-Zimmer-Erstbezug-Wohnung in 1130 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 6274/297**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	49,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,09 €
<b>USt.:</b>	10,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldorf Immobilien

Mueldorf Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

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



















# SERENITY

AMALIENSTRASSE 28  
1130 WIEN

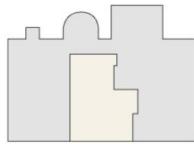
TOP5

Wohnfläche	49,59 m <sup>2</sup>
(1) Vorraum	6,57 m <sup>2</sup>
(2) Küchennische	4,52 m <sup>2</sup>
(3) Wohnzimmer	22,34 m <sup>2</sup>
(4) Zimmer	12,56 m <sup>2</sup>
(5) Bad	3,60 m <sup>2</sup>

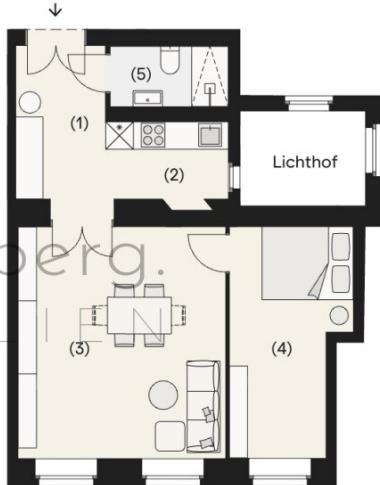
+43 1 512 66 00  
SERENITY@ALRAG.AT  
SERENITY-VIENNA.AT



mueldorf  
IMMOBILI



ERDGESCHOSS



0 m      A4 | M 1:100      5 m

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



N

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen 13. Bezirk von Wien! Diese charmante Wohnung mit einer Fläche von 49,59 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und urbanem Lebensstil.

Betreten Sie Ihre frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug und lassen Sie sich von der stilvollen Ausstattung und dem durchdachten Grundriss begeistern. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und viel Licht. Große Fenster mit Doppel- und Mehrfachverglasung bringen nicht nur Helligkeit in die Räume, sondern bieten Ihnen auch eine hervorragende Isolierung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die moderne Küche ist ein Traum für jeden Hobbykoch und lässt keine Wünsche offen. Sie ist perfekt in den Wohnbereich integriert und lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden ein. Der angrenzende Wohnbereich bietet genug Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich, der zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer ist eine Oase der Ruhe, in der Sie entspannen und die Seele baumeln lassen können. Hier finden Sie ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.

Das moderne Bad ist mit einer geräumigen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen einen Rückzugsort für entspannende Wellnessmomente.

Die Fußbodenheizung sorgt für eine wohlige Wärme in der gesamten Wohnung und macht das Wohnen besonders angenehm – egal zu welcher Jahreszeit. Die Gasheizung garantiert Ihnen zudem eine effiziente und kostengünstige Wärmeverversorgung.

Die Lage im 13. Bezirk ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Hier genießen Sie die Vorteile einer ruhigen, grünen Umgebung, während Sie gleichzeitig schnell in die pulsierende Innenstadt gelangen. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten machen diese Wohnung besonders attraktiv für Paare, Singles und kleine Familien.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese traumhafte Wohnung im Erstbezug zu besichtigen! Sie wird nicht lange auf sich warten lassen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet bereits auf Sie!