

## **Moderne Erstbezug-Wohnung mit Garten und Terrasse!**



**Objektnummer: 6274/298**

**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>       | 87,31 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 144,78 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 921.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 309,74 €              |
| <b>USt.:</b>             | 30,97 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg 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

## TOP 6 SOUTERRAIN

**Gesamtfläche** 144,78 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche** 87,31 m<sup>2</sup>

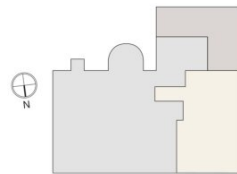
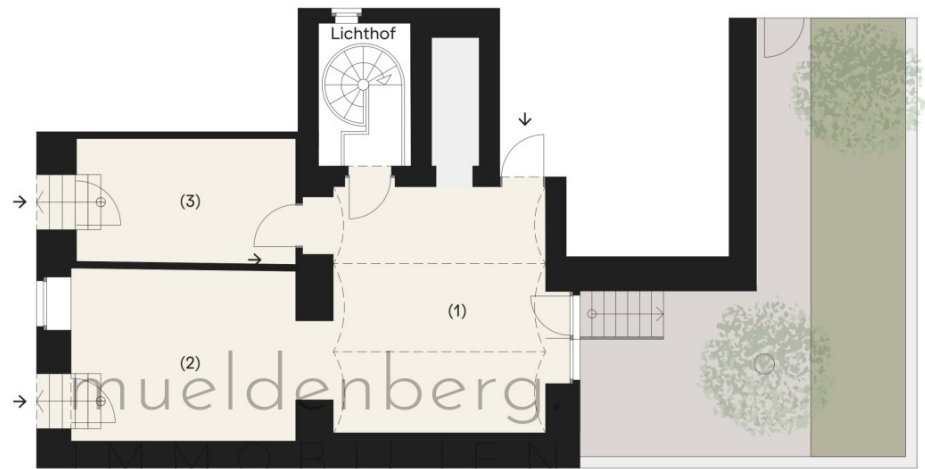
**Terrasse** 43,04 m<sup>2</sup>

(1) Magazin 24,92 m<sup>2</sup>

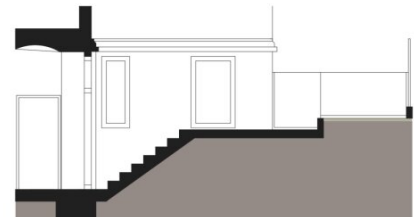
(2) Geschäft 17,52 m<sup>2</sup>

(3) Geschäft 12,30 m<sup>2</sup>

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



SOUTERRAIN



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

# SERENITY

AMALIENSTRASSE 28  
1130 WIEN

## TOP 6 ERDGESCHOSS

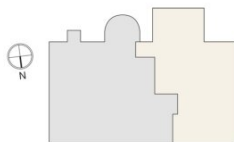
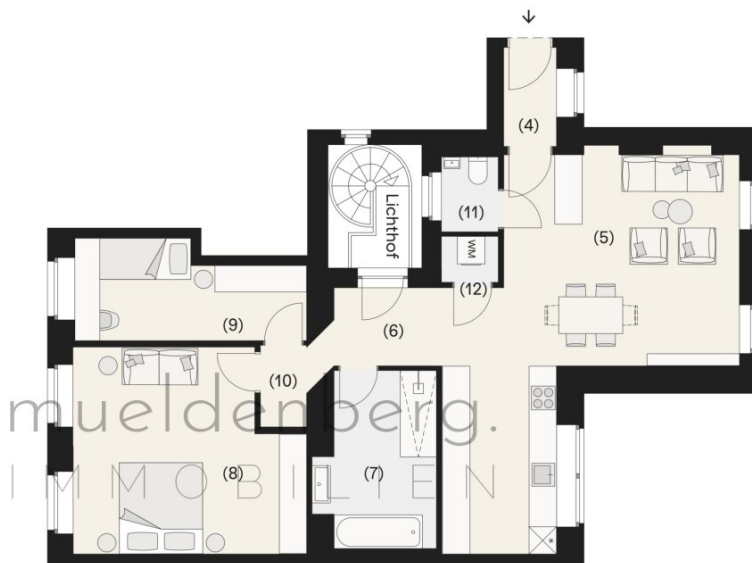
**Gesamtfläche** 144,78 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche** 87,31 m<sup>2</sup>

**Terrasse** 43,04 m<sup>2</sup>

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| (4) Vorraum      | 2,52 m <sup>2</sup>  |
| (5) Wohnküche    | 36,22 m <sup>2</sup> |
| (6) Vorraum      | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| (7) Bad          | 8,92 m <sup>2</sup>  |
| (8) Zimmer       | 20,84 m <sup>2</sup> |
| (9) Zimmer       | 9,76 m <sup>2</sup>  |
| (10) Vorraum     | 1,79 m <sup>2</sup>  |
| (11) WC          | 2,02 m <sup>2</sup>  |
| (12) Abstellraum | 1,24 m <sup>2</sup>  |

+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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien – einem Ort, an dem modernes Wohnen auf höchsten Komfort trifft! Diese exquisite Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 144,78 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Kombination aus stilvollem Design und durchdachter Funktionalität. Diese Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Das ebenerdige Geschoss verfügt über einen eigenen Zugang sowie einen Eigengarten und ist über eine interne Treppe mit der Wohnebene im Hochparterre verbunden.

Der Erstbezug dieser Immobilie verspricht Ihnen ein unbeschriebenes Blatt, auf dem Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen können. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der lichtdurchfluteten Atmosphäre und dem eleganten Raumkonzept begeistert sein. Hochwertige Fliesen und edles Eichenparkett schaffen ein harmonisches Ambiente, das sowohl Gemütlichkeit als auch stilvolle Eleganz ausstrahlt.

Die moderne Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen und garantiert Ihnen ein angenehmes Wohngefühl – egal zu welcher Jahreszeit. Das großzügige Badezimmer ist ein echtes Highlight dieser Wohnung: Hier erwarten Sie sowohl eine entspannende Badewanne als auch eine praktische Dusche, die den perfekten Rückzugsort für Ihre persönliche Wellness-Oase darstellt.

Zusätzlich finden Sie ein separates WC vor, das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Mehrfachverglasung der Fenster sorgt nicht nur für einen erstklassigen Schallschutz, sondern auch für eine optimale Wärmeisolierung. So genießen Sie auch in der pulsierenden Umgebung von Wien ein ruhiges und angenehmes Wohnklima.

Lage, Ausstattung und Qualität – diese Wohnung vereint alles, was Sie sich für ein modernes Wohngefühl wünschen. Lassen Sie sich von der charmanten Umgebung rund um den 13. Bezirk inspirieren, die mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten aufwartet. Egal, ob Sie die Natur im nahegelegenen Schönbrunner Schlosspark oder Lainzer Tiergarten genießen oder das kulturelle Angebot der Stadt erkunden möchten – hier wohnen Sie in einer der beliebtesten Lagen Wiens.

Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich diese traumhafte Wohnung im Herzen von 1130 Wien! Genießen Sie das Gefühl von Luxus und Komfort in Ihrer neuen Traumimmobilie. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!