

**Stilvoller Altbau-Erstbezug | 1-Zimmer mit Kochnische | U4  
vor der Tür**



Zimmer ca. 22,27 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/854**

**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>	35,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

TOP4

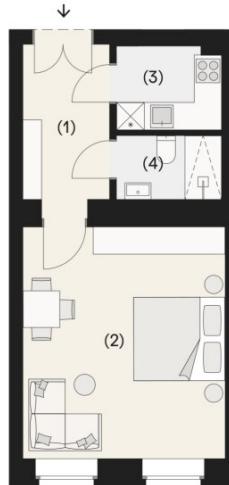
**Wohnfläche** 35,82 m<sup>2</sup>

(1) Vorraum	6,39 m <sup>2</sup>
(2) Wohnzimmer	22,27 m <sup>2</sup>
(3) Küche	4,19 m <sup>2</sup>
(4) Bad/WC	2,97 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



N

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap