

## "HIGH FIVE - DIEHL- IM FÜNFTEN"



EINRICHTUNGSBEISPIEL WOHNZIMMER

**Objektnummer: 1518**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,59 €
<b>USt.:</b>	13,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien









# Objektbeschreibung

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

## PROJEKTbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie betreten ein Stück Geschichte, das frisch revitalisiert und im neuen Glanz erstrahlt. „High Five – Diehl im Fünften“ ist mehr als ein Wohnhaus – es ist ein Statement. Bereits der erste Anblick der sanierten Außenfassade, lässt die Liebe zum Detail erkennen. Doch das wahre Highlight beginnt, sobald Sie die Tür öffnen. Mit jedem Schritt spüren Sie die Handwerkskunst, die sich tief in die über 120 Jahre alten Wände eingegraben hat. Diese Immobilie hat ihre eigene Geschichte und zeigt sich heute wie frisch aus der Reha-Kur: erfrischt, gestärkt und bereit für neue Bewohner, die den Charme und die Seele eines Altbaus zu schätzen wissen.

Hier werden nach und nach alle Wohnungen mit Feinsinn und Fingerspitzengefühl saniert und zum Verkauf angeboten – jede einzelne ist ein Unikat und verbindet Geschichte mit modernem Wohnkomfort.

Perfekt für alle, die das Besondere suchen und in einem liebevoll restaurierten Altbau leben möchten der Modernität, mit historischem Flair vereint. Ob als Paar, Familie oder Single mit Anspruch – hier findet jeder das Besondere und wird Teil einer einzigartigen Hausgemeinschaft.

## Beschreibung Top 43

### Top 43 – WO LICHT IST, GIBT ES KEINEN SCHATTEN

Hier kommt sie – unsere **43** – die „40 PLUS“, aber nicht im Sinne von Lebensjahren, sondern als wahres Raumwunder auf 41,69 m<sup>2</sup> im 3. Stock. Ein Zuhause mit großer Wirkung! Perfekt für alle, die sich eine kompakte, gut durchdachte Wohnung in bester Lage wünschen – und das zu einem richtig guten Preis.

### DEAL?

Betreten Sie diese Wohnung und lassen Sie sich überraschen: Kompakt und dennoch groß, ein Raumgefühl, das einfach passt.

Schon der Vorraum ist praktisch geschnitten. Gleich links, das WC und zwei Schritte weiter gerade aus, das ruhige Schlafzimmer mit Fenster in den Innenhof.

Der Flur führt Sie weiter – vorbei an der Küche und dem gegenüberliegenden, modernen Bad. Und dann? Ein Wohnbereich, der sich von seiner besten Seite zeigt: ruhig, sonnig und voller

Licht. Die südliche Sonne drängt sich förmlich herein, wärmt den Raum und macht ihn zu einem echten Wohlfühlort. Hier fühlt man sich sofort angekommen – und bekommt Lust, das Leben zu genießen!

Diese Wohnung überzeugt mit ihrem cleveren Grundriss, dem eleganten Eichendielenboden und dem frischen, modernen Look – hier kommen Sie nach **Hause und gönnen sich, die PAUSE.**

### **AUSSTATTUNG:**

- frisch renoviert
- 4. Stock
- Eichendielenboden
- Fliesen im Bad und WC
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

### **WOHNCLOUD FAZIT**

HELL, kompakt, charmant und perfekt geschnitten – eine Wohlfühlwohnung in idealer Lage und zu einem besonders attraktiven Preis.

Ihr WOHN-CLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND.

Wir freuen uns auf SIE!

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 <1.000m
- Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <1.500m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap