

## "HIGH FIVE - DIEHL- IM FÜNFTEN"



**Objektnummer: 1399**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	46,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,20 €
<b>USt.:</b>	13,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

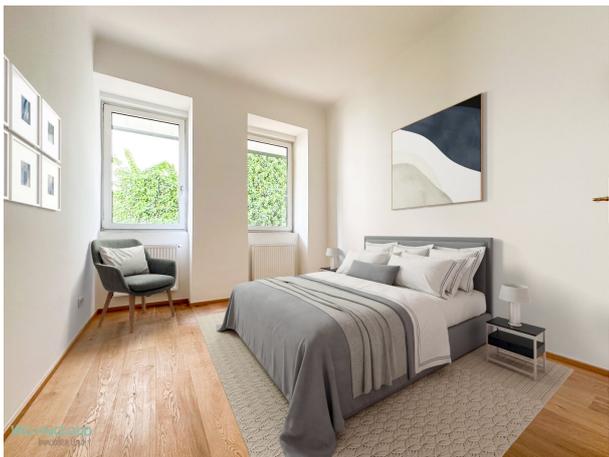


**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

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

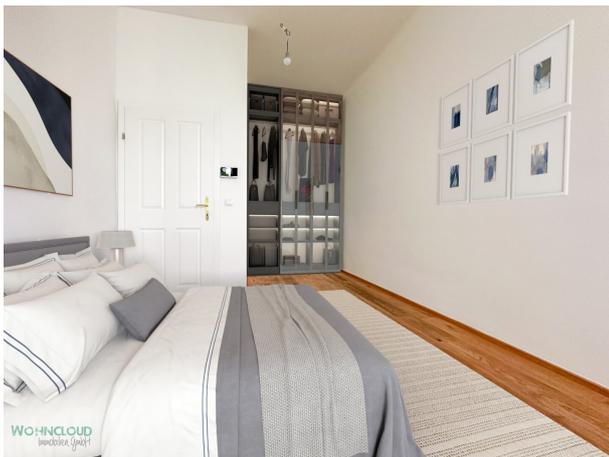








WO:IN:LOUD  
Immobilien GmbH



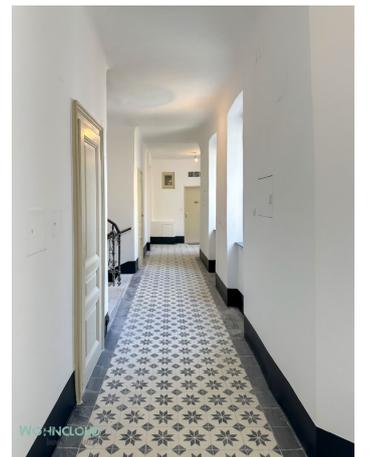
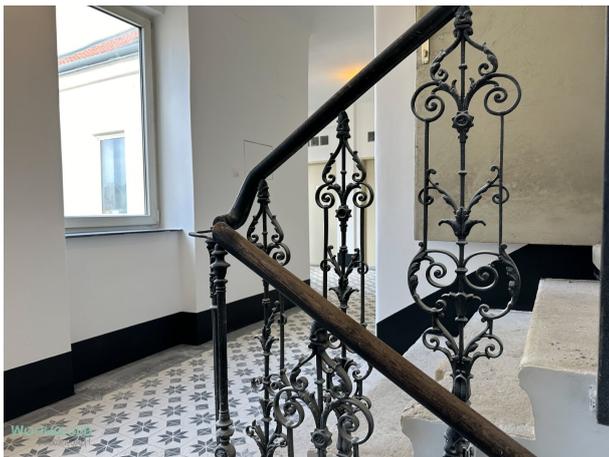
WO:IN:LOUD  
Immobilien GmbH



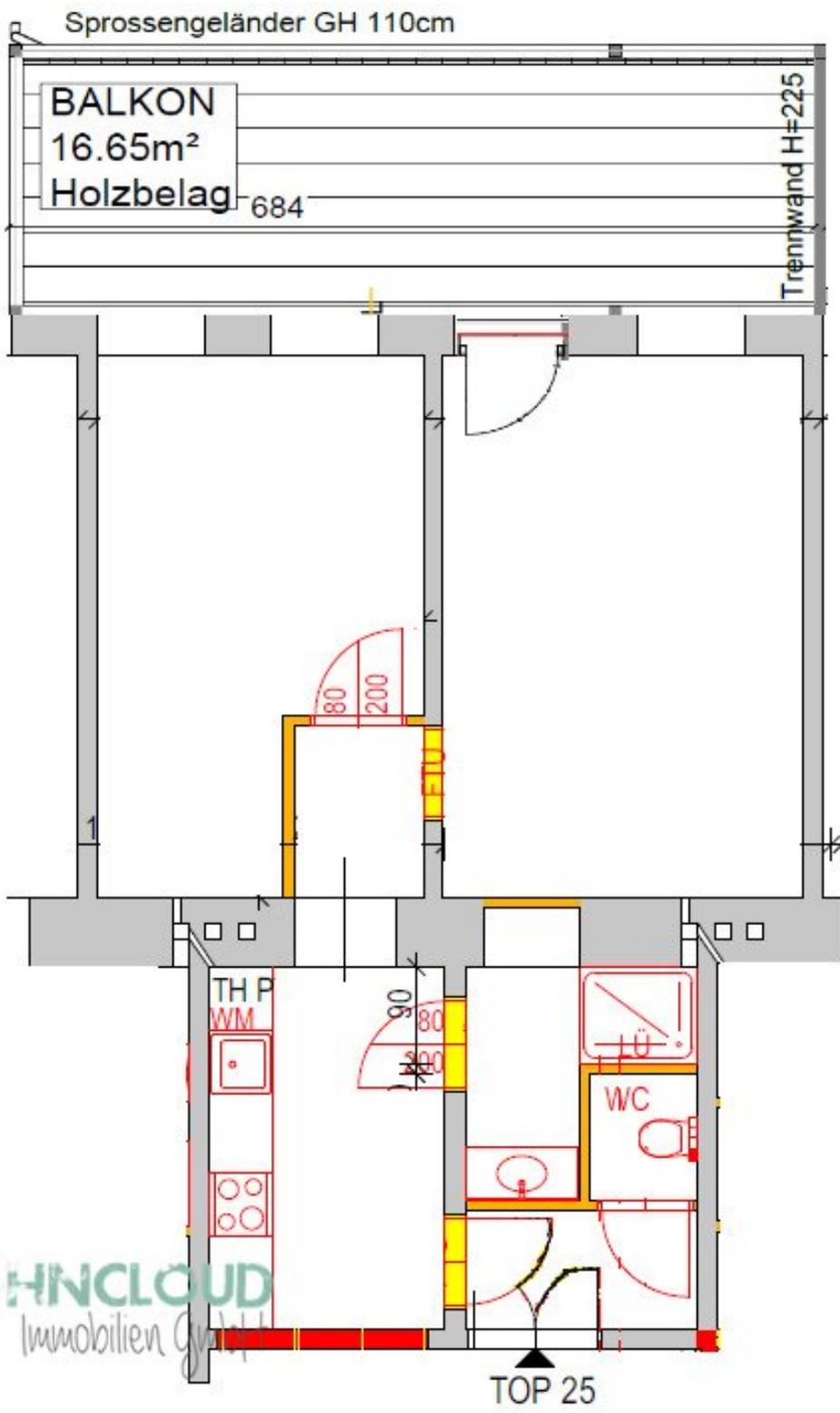
WO:IN:LOUD  
Immobilien GmbH











WOHN CLOUD  
Immobilien GmbH



# 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 25

Willkommen in unserer „TOP 25“ – knapp 50 m<sup>2</sup> pure Raffinesse, die Sie im 2. Stock erwartet (noch ohne Lift, aber der ist bereits in Planung). In dieser Wohnung stehen, ist wie ein erfrischender Luftzug – oder wie wir sagen: **BREEZE!**

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie den ersten Eindruck wirken. Spüren Sie das Gefühl von Luftigkeit und Leichtigkeit, das sich durch die Räume zieht. Der Eingangsbereich empfängt Sie praktisch und durchdacht mit einer Toilette, direkt vor Ihnen. Perfekt für alle, die es manchmal eilig haben.

Ein paar Schritte weiter entdecken Sie die geschickt platzierte Küchenzeile und das moderne, voll ausgestattete Bad, die den Raum optimal nutzen. Und dann: zwei ruhige, charmante Zimmer – ein Schlafzimmer mit Sicht auf Ihren Balkon und ein Wohnzimmer mit Durchgang auf Ihren Balkon. Entspannung und Entfaltung finden Sie in beiden Räumen.

Aber jetzt zum echten Highlight: **der großzügige Südwest-Balkon**. Hier heißt es durchatmen, entspannen, den Blick schweifen lassen – und einfach "**breeezen**". Dieser Balkon bringt das Outdoor-Gefühl direkt in Ihre vier Wände und lädt zum Genießen ein. Noch ein kurzer

Rundblick und Sie wissen:

Diese Wohnung passt – sie ist Ihr neues Zuhause. **WILLKOMMEN ZUHAUSE.**

## **AUSSTATTUNG**

- Frisch renoviert
- 2. Stock, sehr hell und ruhig
- Wunderschöner Holzdielenboden in Wohn und Schlafzimmer
- Fliesen im Vorraum, Flur, Bad und WC
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

## **WOHN-CLOUD FAZIT**

Knapp 50 m<sup>2</sup>, die Sie in Ihren Bann ziehen. Charme und Effizienz überzeugen, ein herrlicher Ort zum Aufwachen, ein cozy Wohnzimmer mit Südwest Balkon. Ein Sommeraufenthalt in erfrischender Luft und alles sehr ruhig, mitten in der Stadt. Hier lässt es sich einfach gut leben!

Ihr WOHN-CLOUD Team

...DIE MIT DEM FRISCHEN WIND und den SCHMUCKSTÜCKEN

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