

## "HIGH FIVE DIEHL IM FÜNFTEN" - UNSERE TOP 3



WOHN/SCHLAFZIMMER

**Objektnummer: 1404**

**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>	39,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<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>	203.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,29 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	41,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

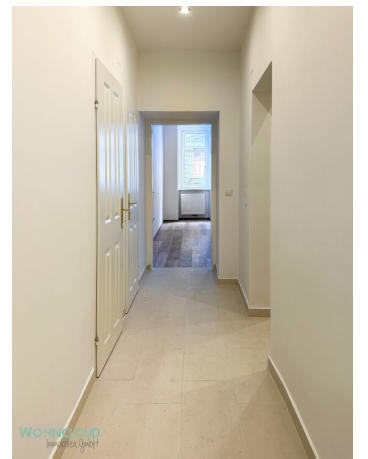
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

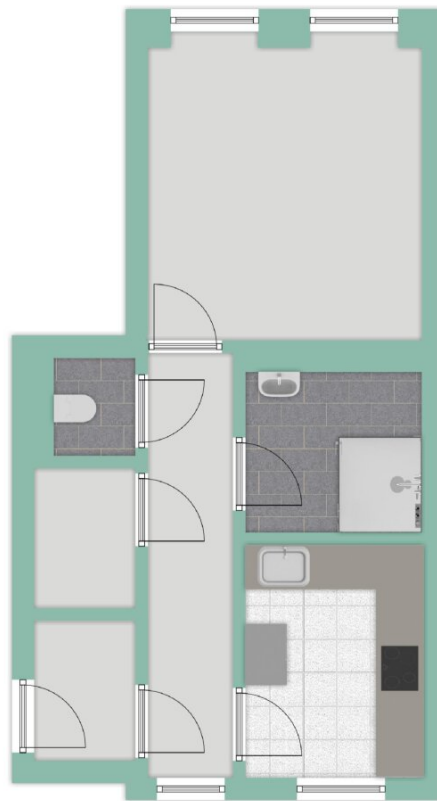
WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien

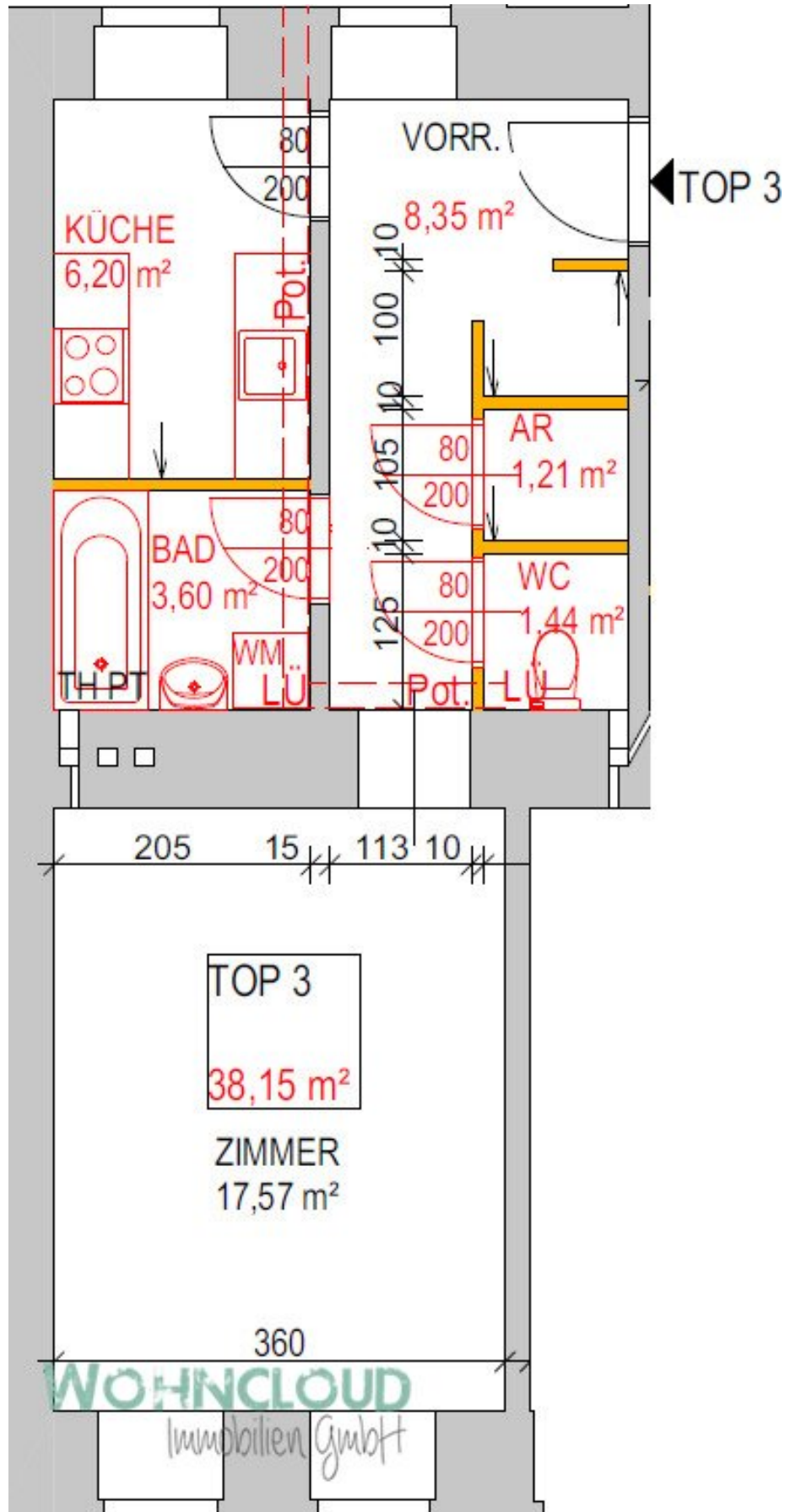














# Objektbeschreibung

## 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 3

Leute, hier ist was los ! Kleine zwei Zimmer Wohnung, **RIESENGROSS!**

Unsere **TOP 3** ist mit ihren fast 40 m<sup>2</sup> ein wahres Raumwunder und liegt im EG. Schauen Sie sich um, wir haben einen 360 Grad Rundgang für Sie erstellt: [360 Grad Rundgang](#)

Sie kommen hinein und wollen es wissen, denn wie soll das gehen, kleine Wohnung und doch groß? Kleiner Preis, ganz und ganz heiß? Also **"GUTER "DIEHL" und dafür VIEL?!**

## WILLKOMMEN ZUHAUSE.

Wir starten im Vorraum. Gleich rechts ein Fenster in Richtung Lichthof. Das ist ja schon mal gut. Denn nicht nur preiswert allein, auch freundlich hell soll es sein!

Weiter geradeaus, überrascht Sie der Küchenraum mit allen notwendigen Anschlüssen. Diese kann man schön und effektiv einrichten und während des Kochens kann auch gelüftet werden. Dafür ist das Fenster da, mit Blick in den Hof. Das WC und ein Abstell / Schrankraum sowie das schöne Duschbadezimmer gehen gleichermassen vom Flur, ab.

Das BESTE kommt zum Schluss: Ein großzügiges Zimmer (straßenseitig und nicht laut), mit

wunderschönem Eichendielenboden, strahlt Sie an. Es ist ein Wohlfühlort zum leben, schlafen und träumen.

Schauen Sie sich gerne die Lage an: [Interaktiver Lageplan](#)

### **AUSSTATTUNG**

- frisch saniert
- separate Küche (nicht eingerichtet)
- EG
- Eichendielenboden
- Fliesen im Vorraum, Flur, Bad und WC
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

### **WOHN-CLOUD FAZIT**

Ein Fazit muss es geben, auf fast 40 m<sup>2</sup> lässt sich's hier, gut leben :-). Ob als PAAR oder SINGLE, Sie fühlen sich wie im Himmel.

Ihr Wohncloud 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