

## "HIGH FIVE DIEHL IM FÜNFTEN" - UNSERE TOP 22



EINRICHTUNGSBEISPIEL

**Objektnummer: 1400**

**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>	44,35 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>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,59 €
<b>USt.:</b>	11,96 €
<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



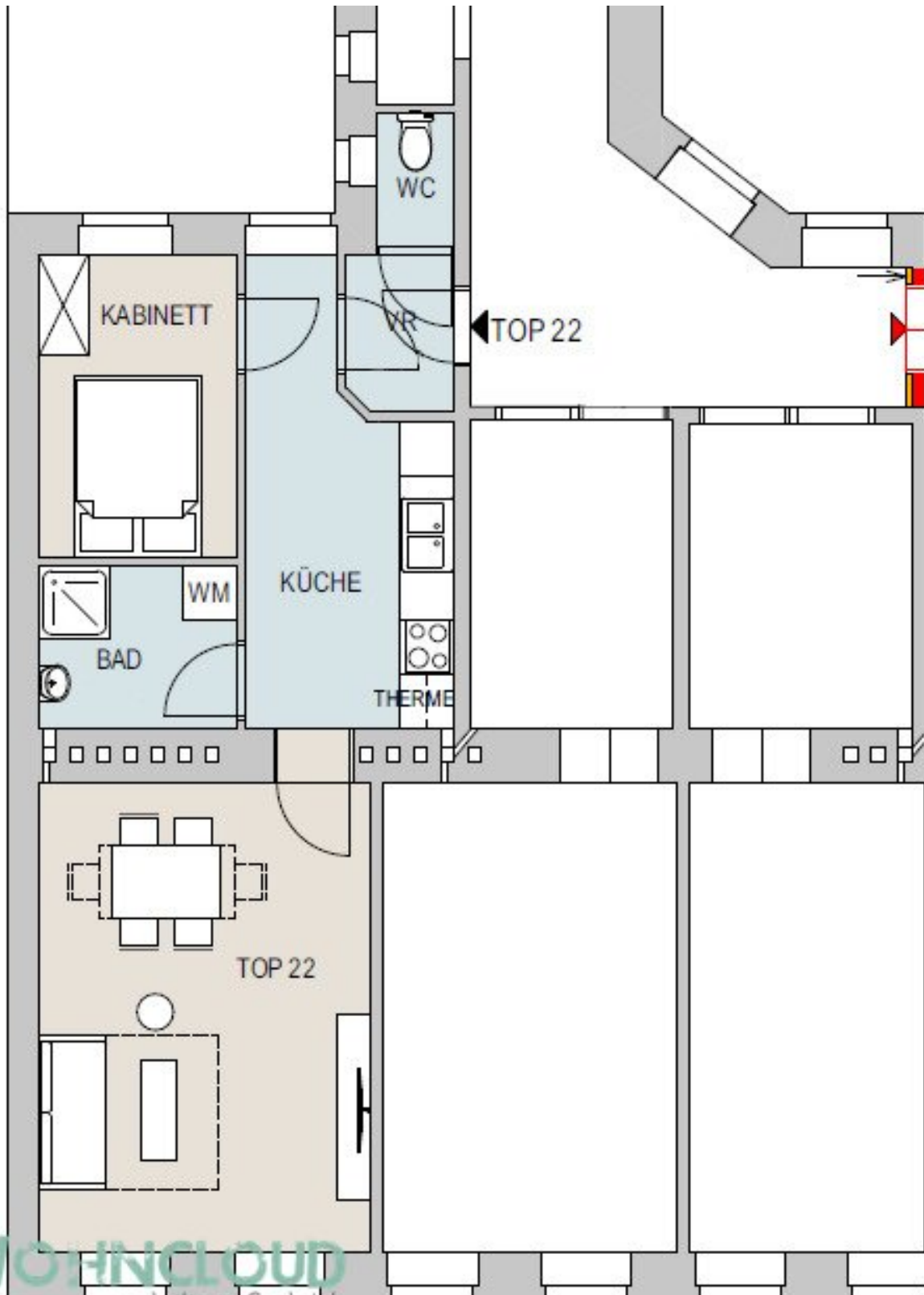
















# Objektbeschreibung

## 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 22:

Willkommen in unserer **TOP 22!** Diese charmante 45 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Stock (noch ohne Lift, aber in Planung) ist ein echtes Raumwunder – das perfekte Zuhause für alle, die effizient und dennoch gemütlich wohnen wollen.

Kaum treten Sie ein, spüren Sie es: Diese Wohnung hat das gewisse Etwas! Einmal durchgehen, wieder zurück, diesmal langsamer... Sie nehmen alles in sich auf und merken sofort: **Das passt!** Preis, Größe, Lage, Haus, Ruhe – hier stimmt einfach alles.

Vom Vorraum geht's gleich rechts ins WC – praktisch und servicebereit. Geradeaus kommen Sie ins Kabinett, das sich ideal als Schlafzimmer nutzen lässt. Wie wär's mit einem hochgebauten Bett? So gewinnen Sie darunter zusätzlichen Stauraum für Kleidung oder andere Lieblingsstücke – praktisch und smart!

Zwischen Vorraum und Wohnzimmer, wartet die perfekte Ecke auf den Einbau Ihrer neuen Küche und lässt sogar noch Platz, für Ihr kleines PETIT DEJEUNER.

Das Badezimmer ist modern und ansprechend, mit schöner Verfliesung, einer großzügigen Dusche und Platz für Ihre Waschmaschine.

Alles da, was das Herz begehrt.

Und dann das Wohnzimmer: Rund 20 m<sup>2</sup>, lichtdurchflutet und mit freiem Blick auf eine ruhige Seitengasse. Hier sitzen Sie entspannt am Fenster und schauen zum Himmel – ein Wohnzimmer, das Sie wie ein kleiner Rückzugsort empfängt und den Alltag draußen lässt.

### **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:**

45 m<sup>2</sup>, die Ihnen das Gefühl von Großzügigkeit und Geborgenheit schenken – hier lässt es sich wunderbar leben! Ein ideales Zuhause für alle, die kompakt und gleichzeitig stilvoll wohnen möchten. Unser Versprechen: Sie werden Ihre Wohnung schon heute lieben und morgen noch ein bisschen hin mehr.

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