

AUF SISI'S SPUREN



EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1471

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	146,35 €
USt.:	14,64 €
Provisionsangabe:	

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



WO:IN:CLLOUD
Immobilien GmbH



WO:IN:CLLOUD
Immobilien GmbH



WO:IN:CLLOUD
Immobilien GmbH



WO:HN CLOUD
IMMOBILIEN & MOBI

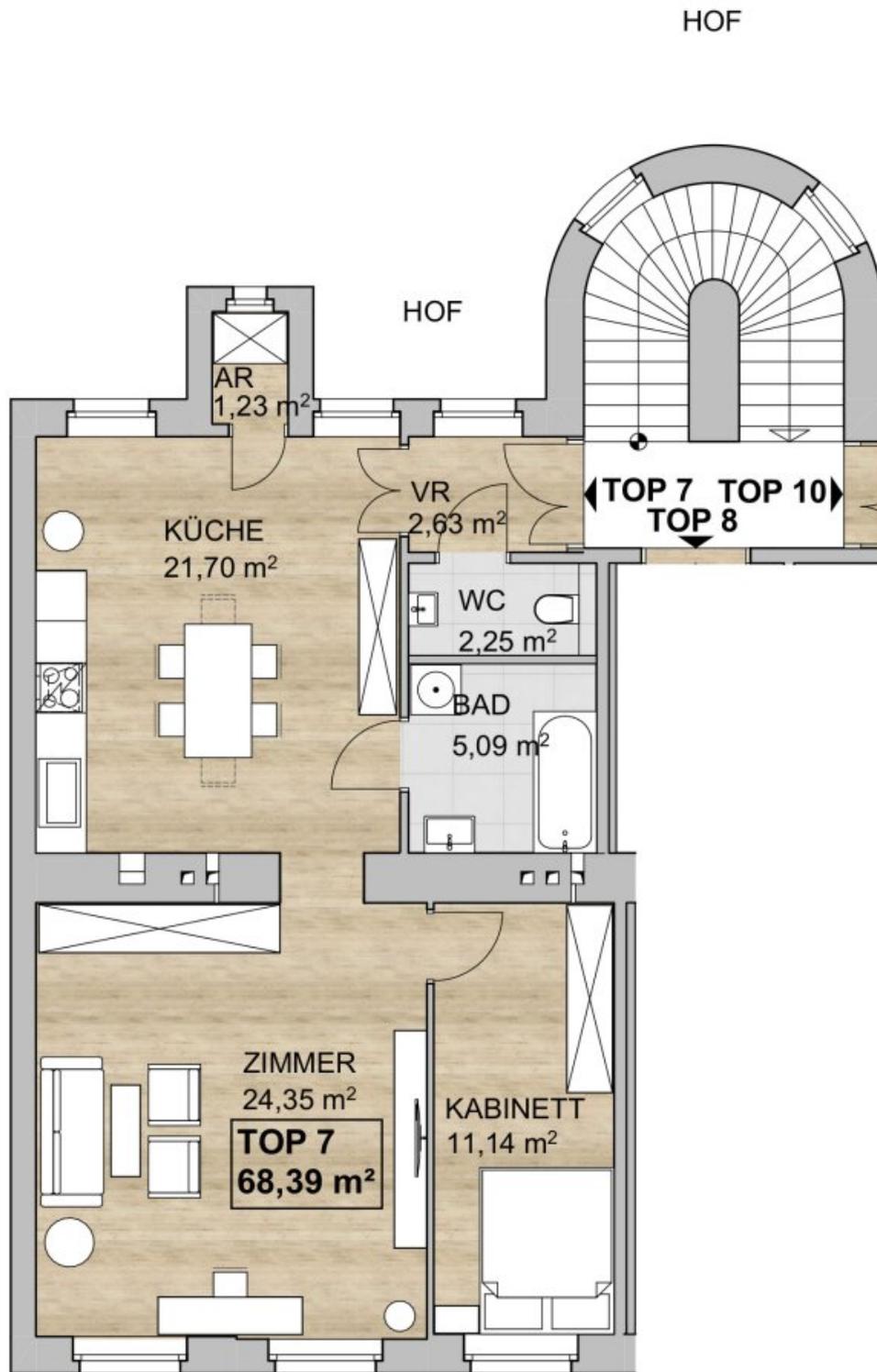


WO:HN CLOUD



WO:HN CLOUD





AMALIENSTRASSE



Objektbeschreibung

DAS PROJEKT:

Mit diesem Projekt präsentieren wir Ihnen sechs exklusiv revitalisierte Altbauwohnungen, die Geschichte und Moderne in einer einzigartigen Harmonie vereinen. Die Wohnungen befinden sich in einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus, das in einer ruhigen, grünen Umgebung seinen majestätischen Charme bewahrt hat.

Das historische Gebäude bietet ein natürlich kühles Wohnklima durch seine massiven Wände und hohen Räume – Sie benötigen hier keine Klimaanlage. Bewusst und nachhaltig sanieren heißt, den Charakter des Hauses und seiner Geschichte zu bewahren und in den modernen Lebensstil zu integrieren. So wird Ihr Zuhause ein wertvoller Rückzugsort, der die Schönheit vergangener Zeiten mit heutiger Funktionalität verbindet.

DIE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK:

Sie haben die Wahl: 1-Zimmer-Wohnungen, 2-Zimmer-Wohnungen oder 3-Zimmer-Wohnungen. Jede Einheit wurde aufwendig und mit Liebe zum Detail generalsaniert, um die Seele des Altbaus zu bewahren.

- **Böden:** Elegante Fischgrätparkettböden aus Eiche, die in jedem Raum Wärme und Stil ausstrahlen.
- **Türen:** Originale Flügel-Kassettentüren, perfekt aufgearbeitet und im neuen Glanz erstrahlend.
- **Höhe und Raumgefühl:** Typische Altbau-Raumhöhen, die ein großzügiges Wohngefühl schaffen und das Raumklima angenehm regulieren.
- **Moderne Badezimmer:** Stilvoll ausgestattet, mit hochwertiger Fußbodenheizung und elegantem Design.
- **Heizung:** Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit Fußbodenheizung – den heutigen Ansprüchen gerecht werdend.

Jede Wohnung wurde mit besonderem Respekt und Detailverliebtheit gestaltet, sodass Sie ein Stück Geschichte in Ihrem Alltag leben können – kombiniert mit moderner Funktionalität und Komfort.

Kaiserglanz – ein Zuhause für Liebhaber des Echten und Schönen. Wenn Sie es schätzen, in einem Zuhause zu leben, das Geschichte(n) erzählt und gleichzeitig Ihre moderne Lebensweise unterstützt, sind diese Altbauwohnungen wie für Sie gemacht, hier erleben Sie echte Wohnqualität mit Herz und Historie.

BESCHREIBUNG TOP 7 - ANNA

Ach ja, die Anna und der Kaiser Franz – eine charmante Geschichte, die längst Vergangenheit ist. Doch der Charme dieser Altbauwohnung bleibt und verleiht der "ANNA" das gewisse Etwas. Willkommen in Top 7, Ihrer neuen Herzenswohnung – wunderschön gelegen, strahlend hell und voller Charakter.

Schon beim Eintreten spüren Sie den besonderen Charme: Der Eingang, mit klassischen Flügeltüren öffnet sich in einen geräumigen Vorraum. Hier führt der Weg direkt vorbei an der Toilette (das stille Örtchen bleibt versteckt) und durch eine weitere Flügeltür, in die helle Wohnküche. Dieser großzügige Raum mit Südfenstern, sorgt für eine warme Lichtatmosphäre, die einfach zum Wohlfühlen einlädt. Auch ein praktischer Abstellraum und ein Waschmaschinenanschluss, sind hier clever integriert.

Jetzt haben Sie die Wahl: Gestalten Sie sich eine Wohnküche und nutzen die beiden Zimmer zur Nordseite, als Schlaf- und Arbeitszimmer, oder nutzen Sie eines der Zimmer, als großzügiges, privates Wohnzimmer und machen sich die Wohnküche zum gesellschaftlichen Mittelpunkt. – hier sind Sie flexibel, und der durchdachte Grundriss, passt sich Ihren Vorstellungen, perfekt an.

Neben den wunderschönen Altbaudetails, wie hohe Sockelleisten und den charaktervollen Böden, sorgt eine moderne Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Das moderne Badezimmer liegt zwischen Wohnküche und Wohnzimmer - super ausgestattet und ansprechend gestaltet. Hier treffen klassische Eleganz und zeitgemäßer Komfort aufeinander, sodass kein Wunsch offen bleibt.

TOP 7 WERDEN SIE LIEBEN!

WOHNCLOUD FAZIT

ANNA, ist eine traumhafte Wohnung für Paare oder kleine Familien, die den Wiener Charme lieben und eine top Anbindung zu schätzen wissen. Die U-Bahn, Schulen und Geschäfte, sind nur wenige Schritte entfernt – ideal, um alles schnell zu Fuß zu erreichen. Und mit Schönbrunn und Hietzing in der Nähe, genießen Sie das Grüne und das städtische Leben, gleichermaßen. Hier wollte auch der Kaiser schon bleiben!

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 <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