

## AUF SISI'S SPUREN



EINRICHTUNGSBEISPIEL

**Objektnummer: 1463**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	35,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 173,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,75 €
<b>USt.:</b>	7,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

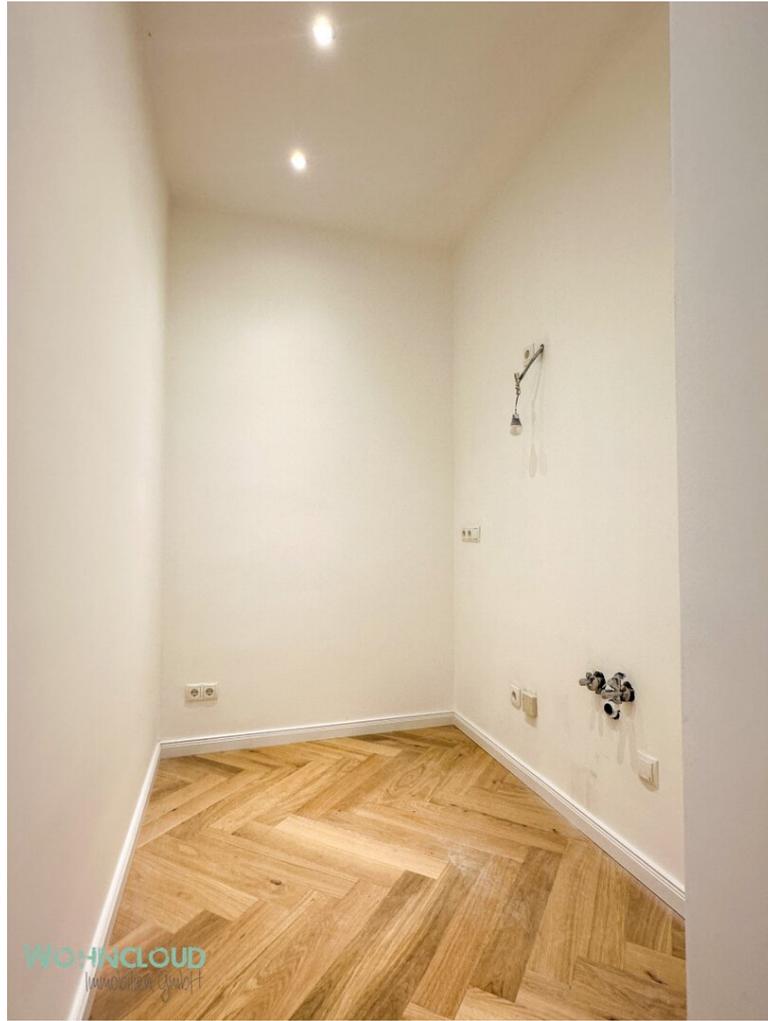
## Ihr Ansprechpartner



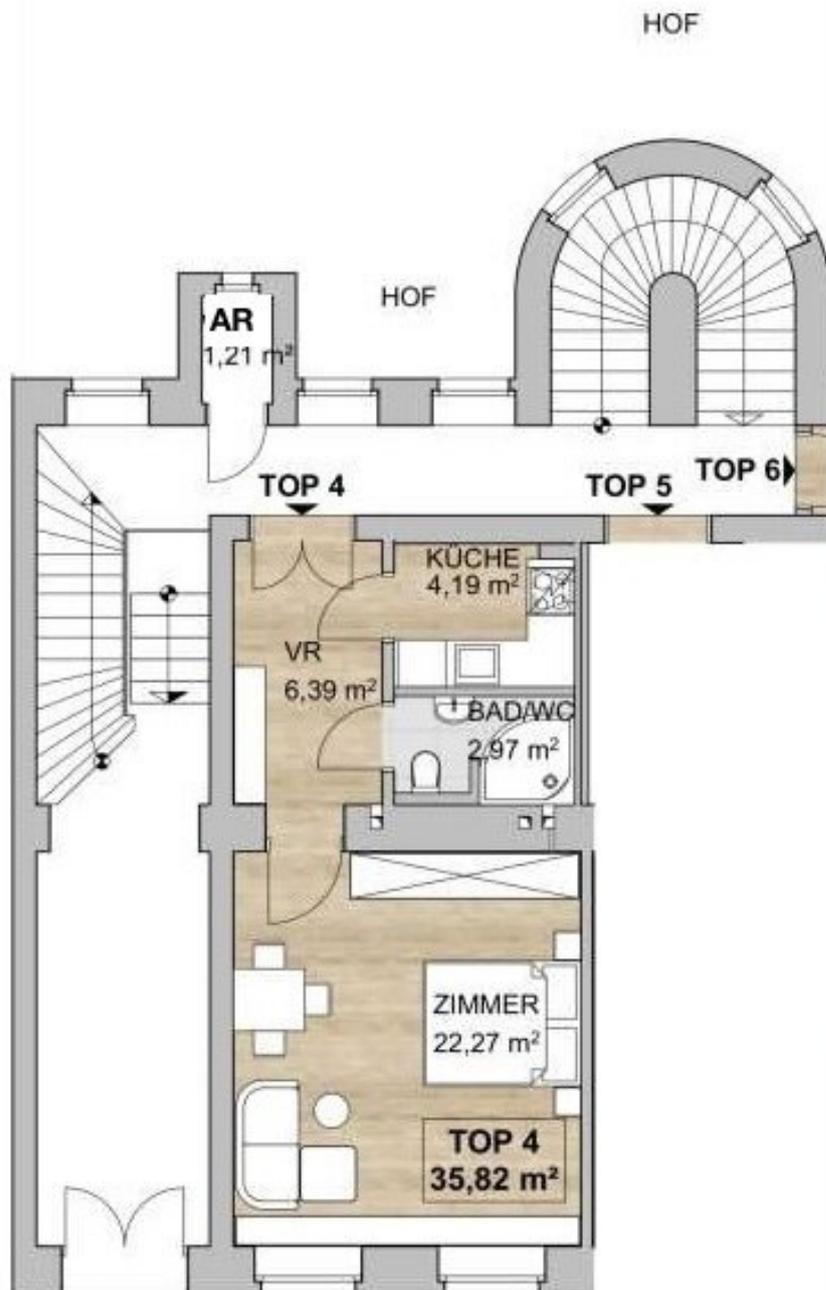
**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

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









O.NR.:28 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 4 - SISI:

Die kleine, feine SISI – perfekt geschnitten und voller Charme. Diese gemütliche Wohlfühlwohnung bietet alles, was das Herz begehrt und ist ideal für ein erstes Investment oder als stilvoller Zweitwohnsitz. Lassen Sie sich nicht von der Größe täuschen: Der durchdachte Grundriss macht SISI zu einem Raumwunder und fühlt sich wesentlich geräumiger an, als der Plan verrät.

Schon im großzügigen Vorraum, spüren Sie eine besondere Atmosphäre. Hier befindet sich ein praktisches Séparée für Ihre Küche – alle Anschlüsse für Herd und Co. sind bereits passgenau vorbereitet. Ihre Küchenträume werden wahr werden. Hinter der Küche erwartet Sie schon Ihre hochwertiges Duschbad. Klare Linien und moderner Komfort, überzeugen.

Das Herzstück ist der helle Wohnraum, der zum Wohlfühlen einlädt. Große Fenster fluten das Zimmer mit Licht und bieten einen schönen Blick auf die Amalienstraße. Der Boden fühlt sich und warm und edel an. Das Muster, ein sauber verlegtes Fischgrätparkett, in weicher holzfarbenen Tönung. Man sieht ihn und möchte ihn streicheln und seine Qualität fühlen. Einfach alles: Hohe Sockelleisten und die klassische Altbauhöhe, die sauber aufgearbeiteten Türen, die weiche Farbe des Parketts, verleihen dieser Wohnung eine charmante und zeitlose Eleganz.

Ein besonderes Extra: Ein separater Abstellraum außerhalb der Wohnung. bietet zusätzlichen Stauraum – praktisch und gut erreichbar.

### **WOHN-CLOUD FAZIT:**

SISI ist eine charmante, hochwertige Wohnung mit viel Persönlichkeit – ideal für alle, die einen besonderen Rückzugsort, mitten in der Stadt suchen. Ob als erster Schritt ins Eigentum oder als stilvoller Zweitwohnsitz. SISI bietet Qualität und Klasse in optimaler Lage.

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