

AUF SISI'S SPUREN



EINRICHTUNGSBEISPIEL

Objektnummer: 1469

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:	49,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	106,12 €
USt.:	10,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

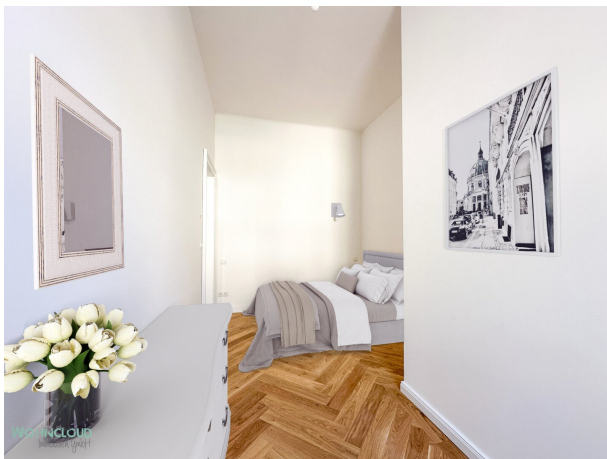
Ihr Ansprechpartner



Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

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

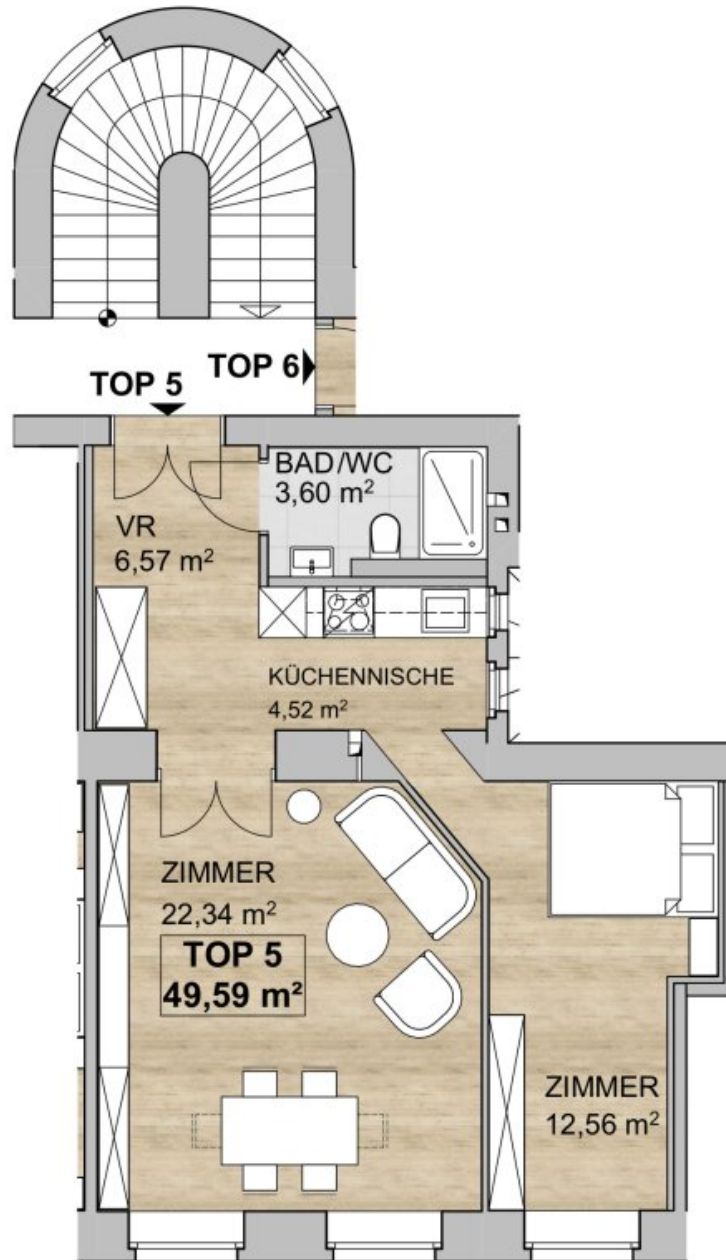








HOF



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 5 - MARIE VALERIE:

Marie Valerie, die Lieblings- und Nachzügler-Tochter von Kaiserin Sisi, war eine echte Erzherzogin mit Herz. Genau wie sie, ist auch diese Wohnung Top 5, ein besonderes Juwel – elegant, charmant und voller Persönlichkeit. Perfekt proportioniert und wunderschön gelegen, lädt MARIE VALERIE dazu ein, sich auf den ersten Blick zu verlieben. Als Lieblingstochter von Sisi, hat sie nun auch Anspruch auf den Wohnungsnamen von TOP 5, gleich neben TOP 4, der kleinen hübschen Wohnung unserer geliebten Sisi.

Schon beim Betreten, spürt man den Hauch von Geschichte: Die restaurierte Flügeltür, die in den Vorraum führt, begrüßt Sie mit traditionellem Altbau-Charme. Von hier aus gelangt man ins großzügige Badezimmer, das in seiner hochwertigen Ausstattung glänzt. Gleich daneben, wartet die praktische Küchennische, auf kulinarische Abenteuer. Sie bietet Platz für eine kompakte Küchenzeile und die Therme sorgt für wohlige Wärme. Hinter der Küche versteckt sich ein Platz für die Waschmaschine – diskret und dennoch gut erreichbar. Ein Fenster zum Lichthof sorgt für frische Luft und optimaler Belüftung.

Im hellen Wohnzimmer lässt es sich gemütlich entspannen und auch stilvoll, Gäste empfangen. Die großen Fenster tauchen den Raum in helles Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Angrenzend befindet sich das kleinere, wohlproportionierte Schlafzimmer – ideal für ruhige Nächte und sanfte Träume.

WOHN-CLOUD FAZIT:

Diese Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten: Altbau-Details, wie die charmante Flügeltür und hohe Decken, treffen auf modernen Komfort. Durchdacht und praktisch geschnitten, bietet die MARIE VALERIE den idealen Rückzugsort für stilbewusste Singles oder Paare, die das Besondere lieben. Eine Wohnung, die den Alltag zum Genuss macht und durch ihre Lage, mitten im Geschehen überzeugt.

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