

## AUF SISI'S SPUREN



WOHNZIMMER

**Objektnummer: 1473**

**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>	88,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,45 €
<b>USt.:</b>	18,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

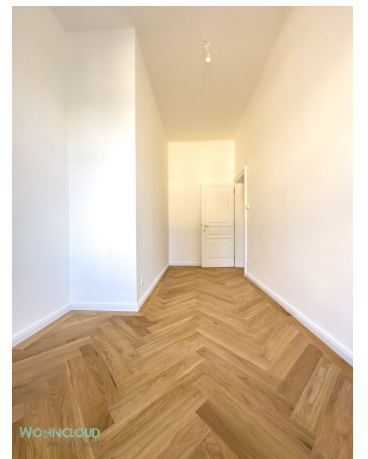
WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien





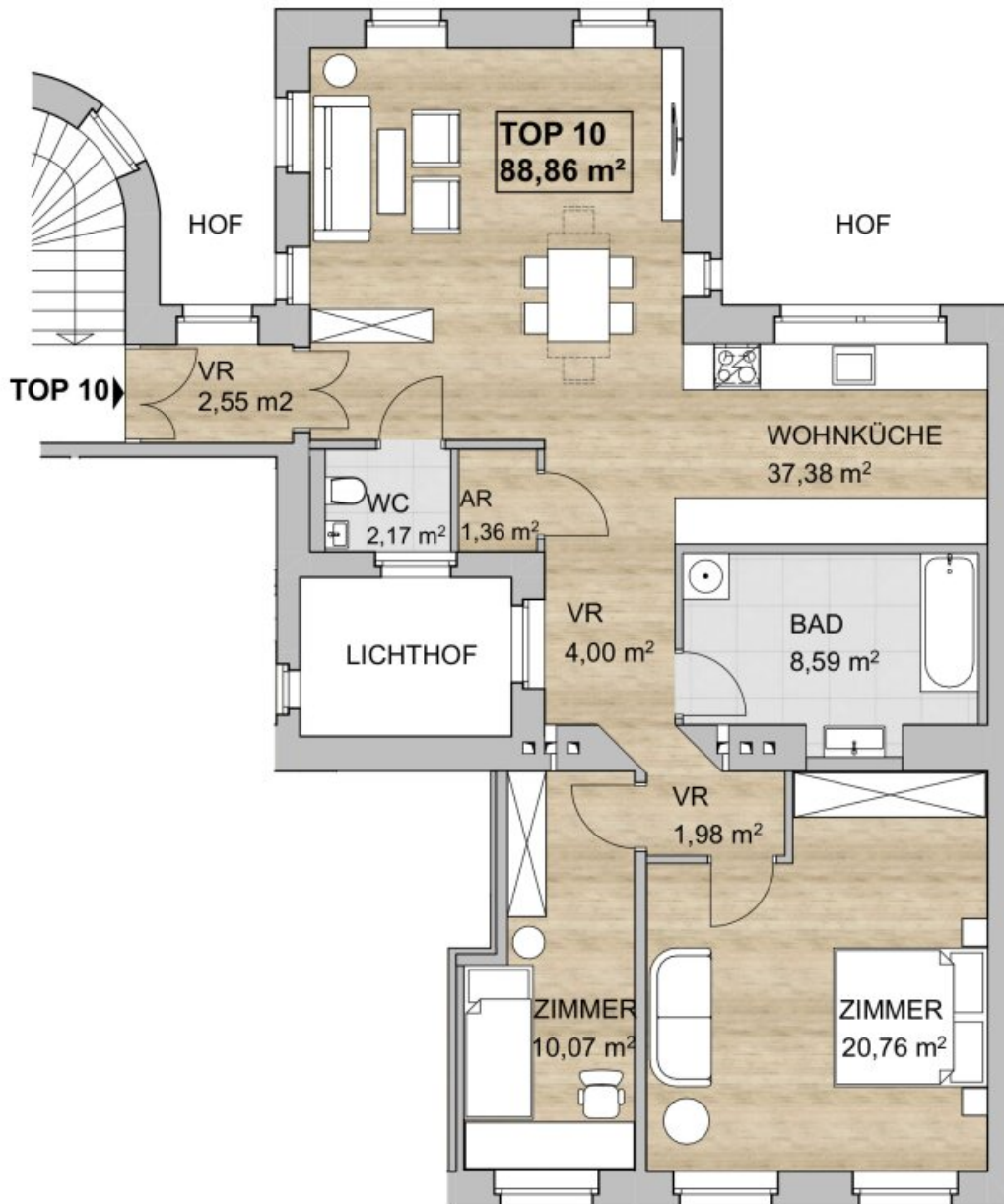






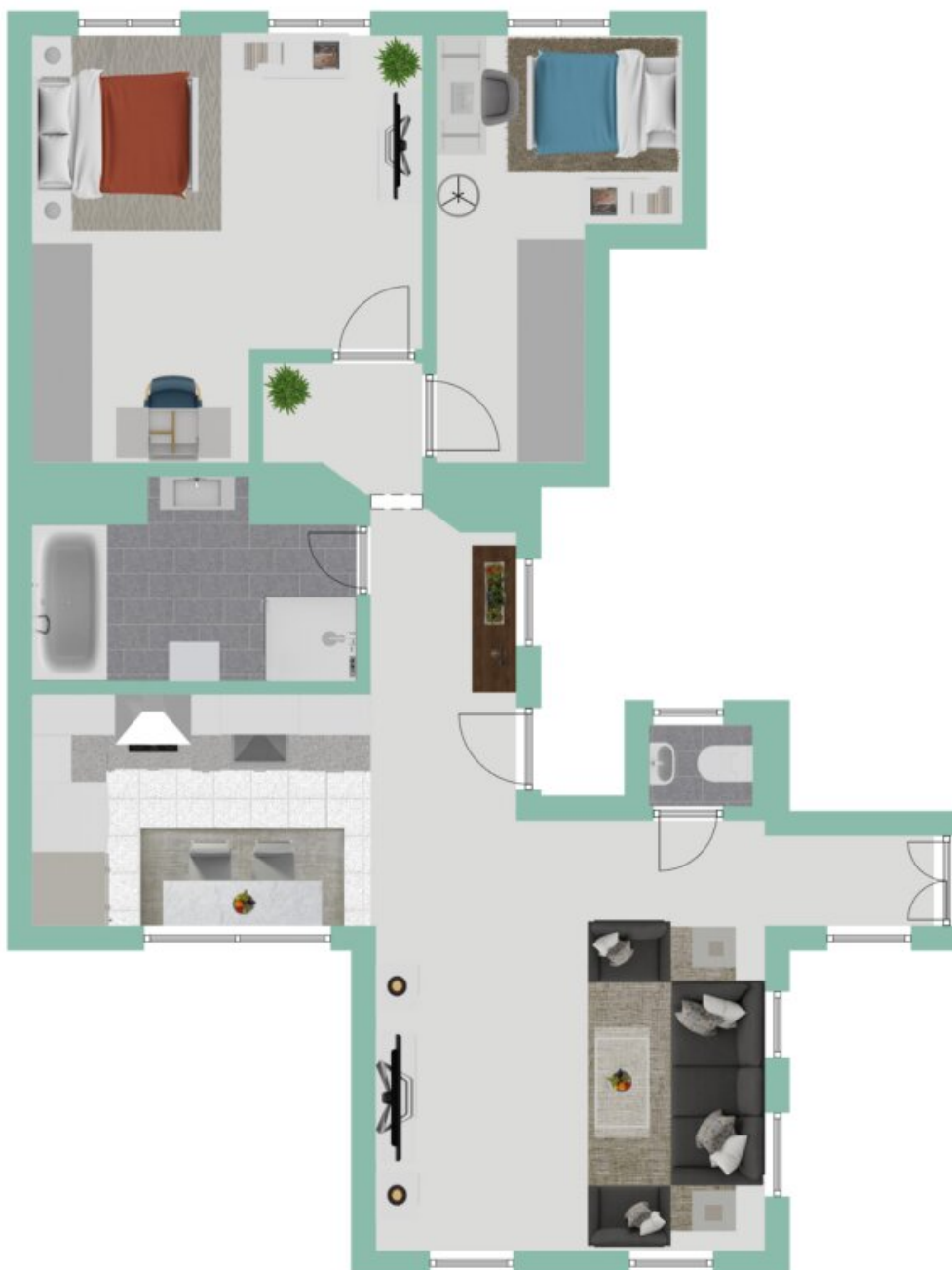






AMALIENSTRASSE





# 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 10 - DAS IST UNSER FRANZ, DER KANN'S

Der Franz Joseph, er **liebt Familie** und braucht daher zwei Schlafgemächer. Diese, hat er auch bekommen - nach Norden ausgerichtet, ruhig und mit Platz, für eine ordentliche Garderobe im Elternschlafzimmer. Direkt nebenan, liegt das Gäste- oder Kinderzimmer, clever geplant und mit einer praktischen Nische, die je nach Bedarf, ein Bett oder einen Schrank aufnimmt. So bleibt alles ordentlich und aufgeräumt!

### **Was der Franz besonders mag: Fenster, Licht und gerne viel, davon!**

Das Wohnzimmer ist der Dreh- und Angelpunkt dieser Wohnung – hier wird geplaudert, gegessen, gespielt und auch mal über vergangene kaiserliche Zeiten, philosophiert. Dank des großen Raumangebots und der lichtdurchfluteten Fensterfront, fühlen Sie sich sowohl in kleiner Runde, als auch bei feierlichen Empfängen, entspannt und pudelwohl. Der Schlosspark Schönbrunn, gleich ums Eck, sorgt dabei für reichlich Geschichte(n) und Inspiration(nen) – Historie, ist ab jetzt Ihr Nachbar, zum Greifen nah.

Für alle, die gerne kochen oder Gäste bewirten, gibt es die große Küche mit einem riesigen Südfenster – hier macht das Kochen viel Spaß und noch mehr wenn der Kaiserschmarrn endlich auf den Tisch kommt.

Das Badezimmer punktet mit seiner modernen Ausstattung: Dusche, Badewanne und benötigter Freiraum, zum entspannten Schminken oder Rasieren. Ein separater Waschmaschinenraum zwischen Wohnbereich und Schlafbereich sorgt für Ordnung und praktische Abläufe. Die Toilette ist klug im Eingangsbereich platziert und zentral zugänglich.

### **Extras, die beeindrucken:**

Edles Fischgrätparkett, hohe Sockelleisten und eine stimmungsvolle Atmosphäre, verleihen dem Ganzen das gewisse Etwas. Und darunter? Eine Fußbodenheizung, die Sie im Winter warm umhüllt und das Zuhause zu einer wahren Wohlfühl-Oase macht.

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

Franz Joseph, ist eine liebevoll gestaltete Familienwohnung in erstklassiger Lage mit perfekter Anbindung und Infrastruktur – ein Zuhause, das Moderne mit zeitlosem Charme vereint.

Ihr Wohncloud Team

WOHN-CLOUD... IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

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