

**SERENITY - LIVING IN HIETZING! Erstbezug! Altbauraum!  
Wunderschöne 1-Zimmer-Wohnung mit Stil! Hochwertige  
Ausstattung!**



**Objektnummer: 1769**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<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>	75,93 €
<b>USt.:</b>	7,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Schandl

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien


H +43 664/536 51 99

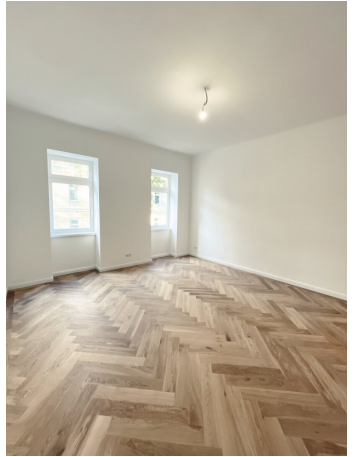




SERENITY

HOME OF  
HERITAGE AND  
HARMONY





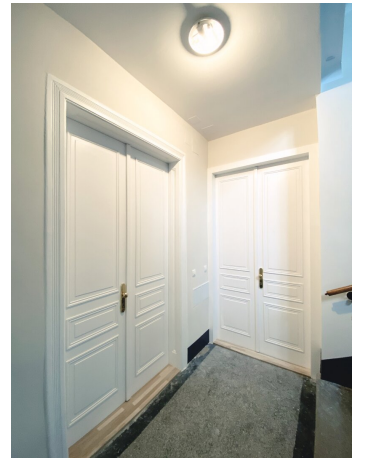


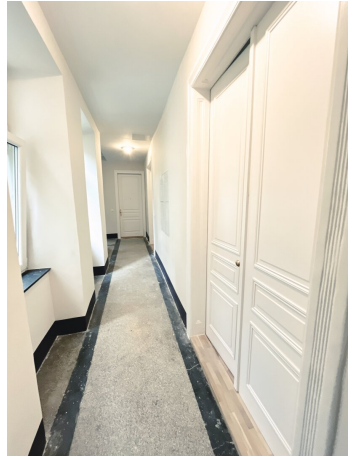




















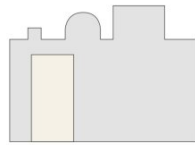
# SERENITY

AMALIENSTRASSE 28  
1130 WIEN

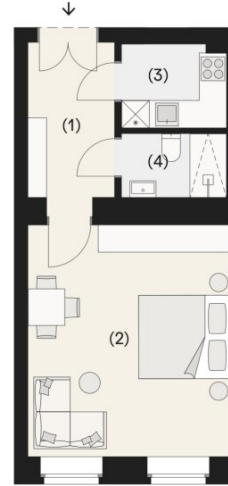
TOP 4

<b>Wohnfläche</b>	<b>35,82 m<sup>2</sup></b>
(1) Vorraum	6,39 m <sup>2</sup>
(2) Wohnzimmer	22,27 m <sup>2</sup>
(3) Küche	4,19 m <sup>2</sup>
(4) Bad/WC	2,97 m <sup>2</sup>

+43 1 512 66 00  
SERENITY@ALRAG.AT  
SERENITY-VIENNA.AT



ERDGESCHOSS



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Mai 2025

0 m A4 | M 1:100 5 m



# Objektbeschreibung

## **Erstbezug! Altbautraum! Wunderschöne 1-Zimmer-Wohnung mit Stil! Hochwertige Ausstattung!**

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, generalsanierte, ca. **35,82 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer Altbauwohnung im Hochparterre in sehr guter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks.**

Bei diesem Wohnhaus handelt es sich um ein klassisches Wiener Mittelzinshaus in ausgezeichnetem und umfangreich sanierten Erhaltungszustand mit gegliederter, detailreicher Fassade im Herzen von Ober St. Veit.

Diese **ideal aufgeteilte Wohnung** wird soeben final saniert und ist mit hochwertigem Fischgrät-Parkett, allen Vorrichtungen für eine traumhafte Küche inklusive und hochwertigen Fliesen im Badezimmer sowie WC ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen geräumigen Eingangsbereich, welche allesamt reichlich Platz für Möbel aller Art bieten. Die Zimmer verfügen über eine im Wiener-Altbau typischen Raumhöhe von 3,80 m und sind in die **Amalienstraße** ausgerichtet und daher mit viel **Tageslicht durchflutet**. Im Zuge der Sanierung **wurde das Haus auf den neusten Stand der Technik gebracht** sowie eine **neue Gastermen** in den einzelnen Wohnungen eingebaut.

**Es werden mehrere Eigentumswohnungen in dieser Liegenschaft angeboten, welche bei Interesse gerne zugesendet werden!**

Bei konkretem Interesse erhalten Sie selbstverständlich sämtliche weiterführende Dokumente.

### **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Badezimmer inkl. WC
- Küche
- Schlaf-/Wohnraum

### **Nebenkosten**

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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