

**Stilvoll / Klein / Kompakt! Ruhige Seitengasse + U-Bahn  
um's Eck + Blick ins Grüne + Viel Platz auf wenigen  
Quadratmetern + Hochwertige Ausstattung + Flügeltüren!  
Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 290948**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amalienstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1916
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	35,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.839,75 €
Betriebskosten:	76,63 €
USt.:	7,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Passauer Platz 6  
1010 Wien

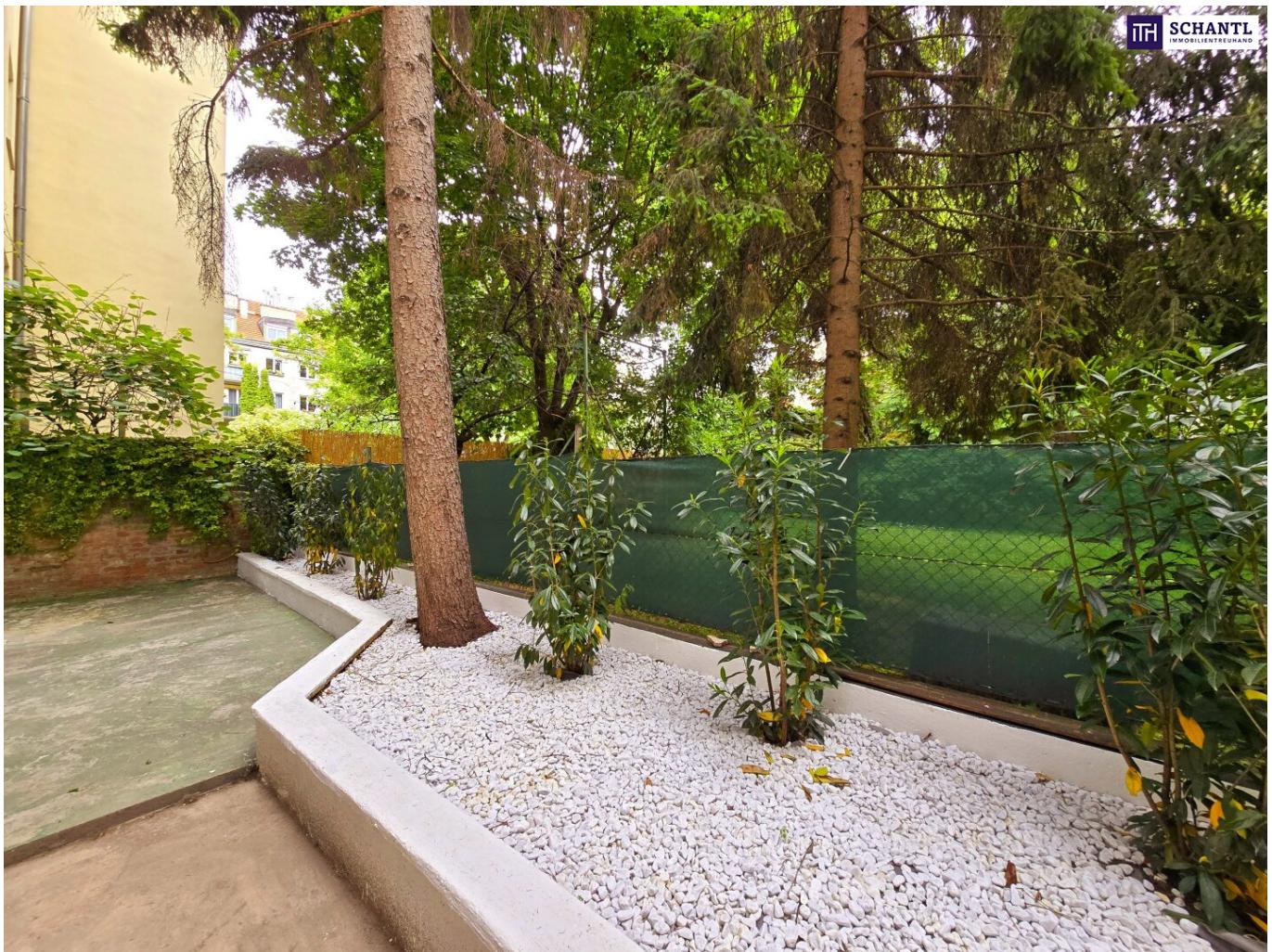
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

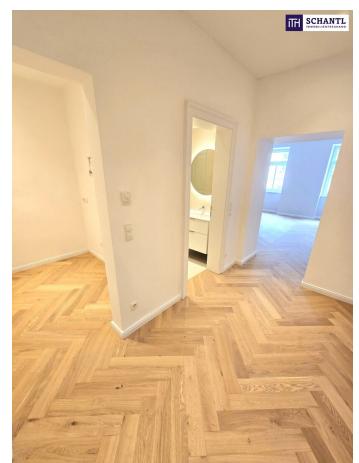
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

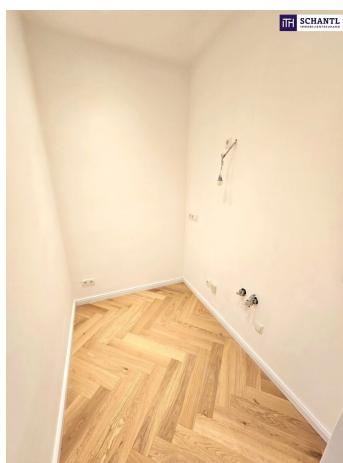
ITB SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

ermin zur

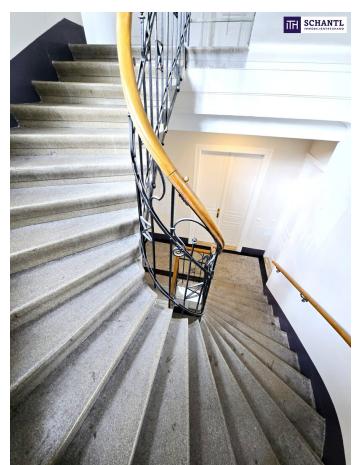
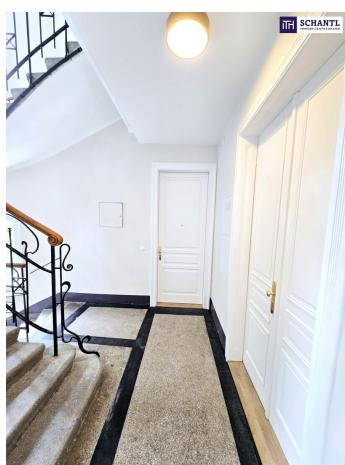


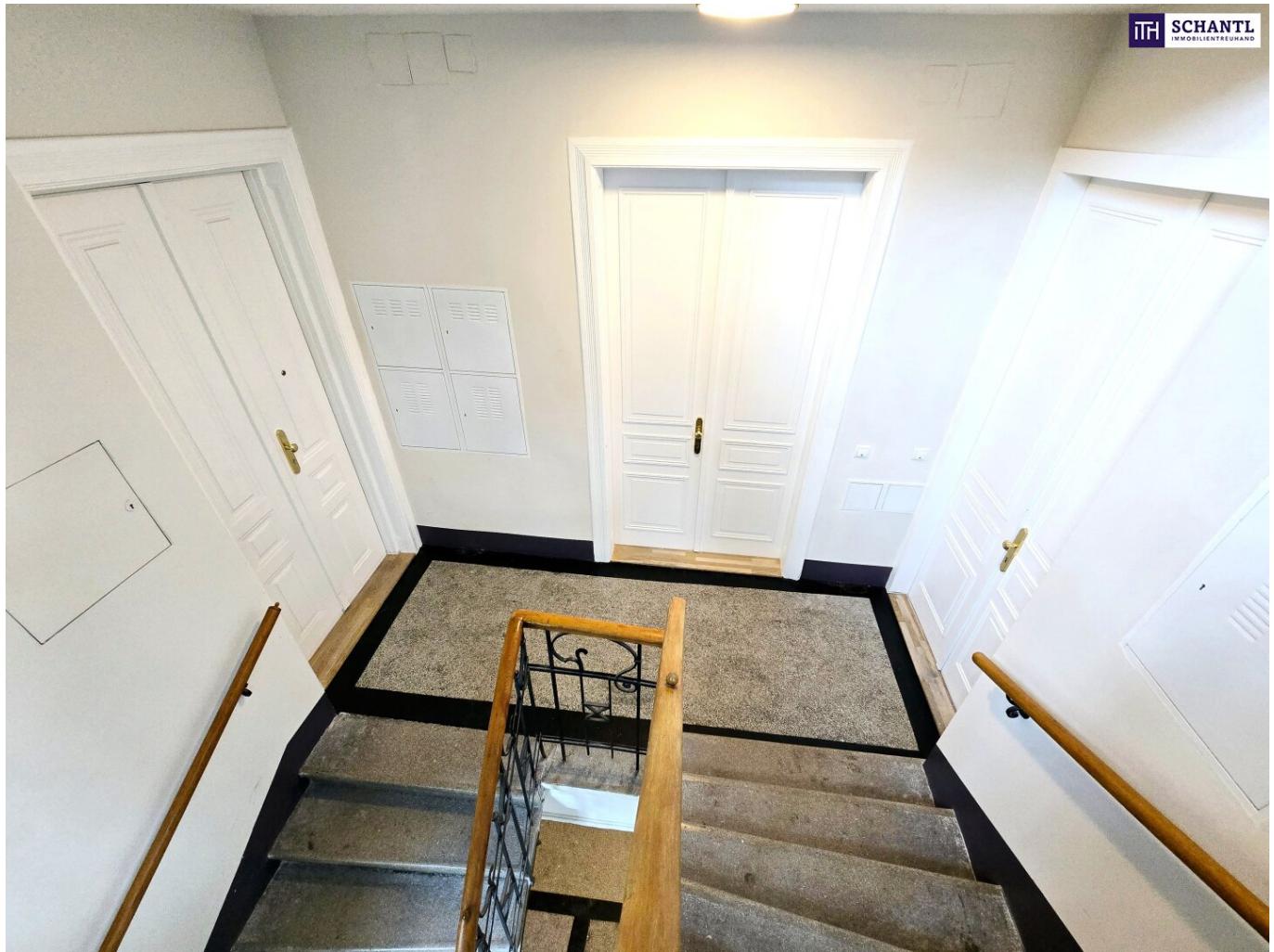












# SERENITY

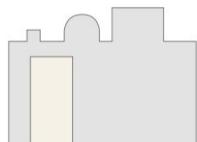
AMALIENSTRASSE 28  
1130 WIEN

TOP4

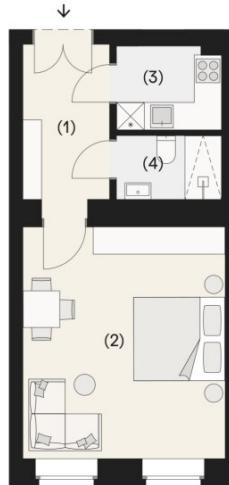
**Wohnfläche** **35,82 m<sup>2</sup>**

(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

**Stilvoll / Klein / Kompakt! Ruhige Seitengasse + U-Bahn um's Eck + Blick ins Grüne + Viel Platz auf wenigen Quadratmetern + Hochwertige Ausstattung + Flügeltüren! Jetzt zugreifen!**

**Schauen Sie sich das an! Hier lässt es sich leben... Im Grünen, mit Stil im sanierten Altbau, im schönen Hietzing, mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung...**

**DAS PROJEKT SERENITY - Ein neues Lebensgefühl, Ihr neuer Lebensabschnitt, ein sicheres Investment und auf jeden Fall eine gute Wahl!**

**7 hochwertig sanierte Altbauwohnungen stehen hier zum Verkauf - Wir zeigen Ihnen gerne alle verfügbaren Einheiten und beraten Sie gerne....**

**TOP 4 (1.Stock) - Hier macht Heimkommen jeden Tag auf's Neue Spaß!**

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorräumbereich mit Platz für eine Garderobe, eine separate Küche, ein stylisches Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC sowie ein geräumiges und gemütliches Wohn-Schlafzimmer mit einer wunderschönen Flügeltüre.

Highlights: Hochwertiger Fischgrätparkett / Fußbodenheizung mit Raumsteuerung / Hohe Räume / Flügeltüren / Neue 3-fach isolierte Fenster uvm.

Wohnfläche: ca. 35,82m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 245.000.-

Bezug: ab sofort

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche, neue Eigentümer: TOP 8, TOP 7**

Schauen Sie sich das an! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap