

**Traumhafte Erstbezugswohnung mit Balkon in 1130 Wien
– Ihr neues Zuhause!**



Objektnummer: 6274/301

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.
Immobilienmakler**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	88,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	190,11 €
USt.:	19,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.
Mölker Steig 4
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























SERENITY

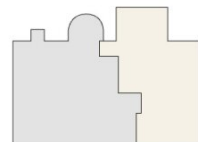
AMALIENSTRASSE 28
1130 WIEN

TOP10

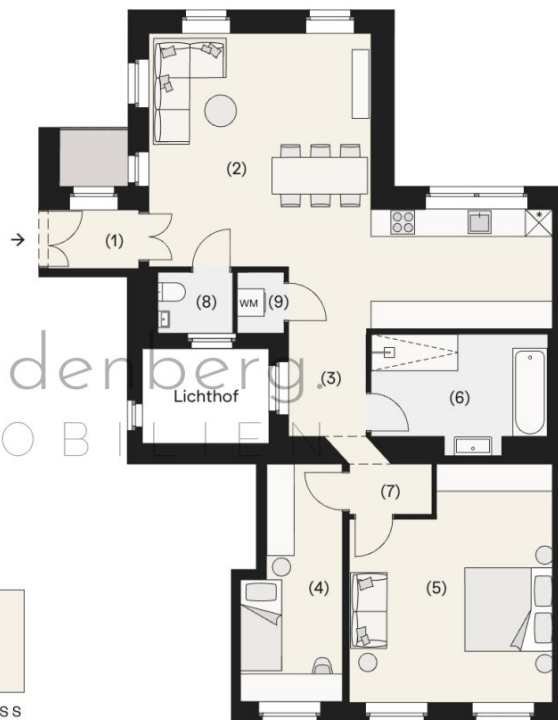
Wohnfläche 88,86 m²
Balkon (optional) 2,09 m²

(1)	Vorraum	2,55 m ²
(2)	Wohnküche	37,38 m ²
(3)	Vorraum	4,00 m ²
(4)	Zimmer	10,07 m ²
(5)	Zimmer	20,76 m ²
(6)	Bad	8,59 m ²
(7)	Vorraum	1,98 m ²
(8)	WC	2,17 m ²
(9)	Abstellraum	1,36 m ²

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



1. OBERGESCHOSS



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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen 13. Bezirk von Wien! Diese beeindruckende Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 88,86 m², sondern auch ein modernes und stilvolles Ambiente, das Ihren Wohntraum perfekt abbildet.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren und Singles optimale Lebensqualität bietet. Mit drei hellen und freundlichen Zimmern haben Sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als geräumiges Schlafzimmer, gemütliches Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der sonnige Südbalkon, der Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Nachbarschaft bietet, sondern auch der perfekte Ort ist, um die warmen Wiener Sommerabende zu genießen.

Die hochwertigen Materialien und die moderne Ausstattung setzen neue Maßstäbe. Der edle Eichenparkettboden schafft ein warmes und einladendes Wohnklima, während die stilvollen Fliesen in den Nassräumen für eine anspruchsvolle Optik sorgen. Die Fußbodenheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und Komfort.

Das Badezimmer ist eine kleine Oase der Entspannung, ausgestattet mit einer großzügigen Badewanne sowie einer separaten Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und neue Energie tanken.

Die Lage im 13. Bezirk ist ideal für all jene, die das urbane Leben mit einem Hauch von Ruhe verbinden möchten. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum zu gelangen. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie grüne Parkanlagen, wie den Lainzer Tiergarten oder den Schlosspark Schönbrunn, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein modernes Zuhause in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohngefühl verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Kapitel in dieser traumhaften Wohnung im 13. Bezirk wartet auf Sie!