



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 189151

erstellt am : 30.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 595000€

Straße: Amalienstraße

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 88.86m²

Modernes Wohngefühl trifft Hietzinger Charme - Luxuriös sanierter Wohnraum im 13. Bezirk



Ihr neues Zuhause im Herzen von Hietzing!

Willkommen bei 'Serenity' - einem exklusiven, revitalisierten Stilaltbau in der Amalienstraße, im charmanten Wiener Bezirk Hietzing / Ober St. Veit. Das historische Zinshaus aus der Jahrhundertwende wurde umfassend generalsaniert und bietet modernen Wohnkomfort in einem sehr persönlichen Rahmen. Mit nur sieben hochwertigen Eigentumswohnungen verbindet diese Liegenschaft Altbaucharme mit zeitgemäßer Eleganz.

Bei der Sanierung wurde nicht nur auf die Wohnungen, sondern auch auf Fassade und Stiegenhaus geachtet: das gesamte Objekt ist sehr repräsentativ und hochwertig.

Architektur & Revitalisierung

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1916 und stammt aus der Zeit des klassischen Wiener Zinshaus-Altbaus.

In der Generalsanierung wurden historische Elemente behutsam mit modernen Details kombiniert: Es wurde hoher Wert auf Qualität und Stil gelegt.

Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Raumhöhen, hohe Türen und lichtdurchflutete Räume aus.

Bodenbelag: Ein Edler Eichen-Fischgrätparkett, der den klassischen Altbaucharakter elegant unterstreicht.

Moderne Heizetechnik: Eine Fußbodenheizung mit Raumsteuerung sorgt für Wohlfühlklima.

Neue Fenster mit mehrfacher Isolierverglasung verbessern den Komfort hinsichtlich Energieeffizienz und Schallschutz.

Bäder mit hochwertiger Ausstattung, teilweise mit Badewanne oder Dusche je nach Einheit. Sanitärausstattung mit Markenprodukten.

Wohnungen & Flächen

In der Liegenschaft stehen mehrere Eigentumswohnungen zum Verkauf zur Verfügung mit sehr unterschiedlichen Größen ? von ca. 35 m² bis 145 m²

Das Angebot reicht von 1-Zimmer-Apartments bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Premiumwohnungen.

Diese Wohnung hat eine Wohnfläche 68,39 m² mit 3 Zimmern.

Weitere Beispielwohnung: 88,86 m², 3 Zimmer und optionalem hofseitigen Balkon.

Die Wohnungen sind Erstbezug nach einer umfangreichen Top-Sanierung.

Zielgruppe & Potenzial

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für:

Wohnen mit Stil: Käufer, die den klassischen Altbaucharme lieben, aber nicht auf modernen Komfort verzichten wollen.

Familien: Mit Wohnungen bis 5 Zimmer ist Platz für Familien.

Kapitalanleger: Wertbeständiges Objekt in hervorragender Lage mit hohem Anspruch.

Singles oder Paare: Kleinere Einheiten bieten elegantes Wohnen mit Charakter und bester-City Anbindung.

Home-Office: Die ruhige Lage, kombiniert mit hochwertigen Räumen, eignet sich perfekt für produktives Arbeiten.

Amalienstraße 28 ? Serenity steht für ein außergewöhnliches Wohnerlebnis: Historische Substanz trifft auf moderne Lebensqualität. Die Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus ruhiger, grüner Lage im noblen Hietzing und sehr guter Anbindung an das urbane Zentrum Wiens. Ein stilvoller Altbau in exklusivem Rahmen ? ideal für alle, die mehr als nur eine Wohnung suchen: ein Zuhause mit Persönlichkeit und Wertigkeit.

Raumaufteilung Top 10:

Vorraum
Wohnküche
2 Schlafzimmer
Badezimmer mit Badewanne und Dusche
Separate Toilette
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Lage & Umgebung

Die Amalienstraße befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens ? ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden.

Nur wenige Gehminuten (ca. 300 m) entfernt liegt die U4-Station ?Ober St. Veit?, von dort erreicht man die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit.

Die Umgebung besticht durch eine perfekte Balance zwischen Natur und Stadt: Schönbrunn erreichen Sie mit einem schönen Spaziergang (ca. 20 Minuten zu Fuß), der Streckerpark mit einem großen Spielplatz ist nur 5 Minuten entfernt. Der nahegelegene Rote Berg ladet ebenfalls zu Erholung und zum Spaziergehen ein.

Die Nahversorgung ist ideal: Supermärkte wie z.B. Billa Plus, Bipa, Bäckerei Schwarz und eine Apotheke sind fußläufig erreichbar. Das Auhof Center mit vielfältiger Einkaufs- und Gastronomieauswahl ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Schulen und Kindergärten sowie diverse Ärztezentren finden Sie in nächster Umgebung in Hietzing.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U4 Ober Sankt Veit

Buslinien 47A, 53A, 54A, 54B

Kontakt:

Lassen Sie sich bei einem individuellen Besichtigungstermin von dieser aussergewöhnlichen Liegenschaft überzeugen und kontaktieren Sie dazu jederzeit gerne

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

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

Kaufvertragshonorar:

Kaufvertragserrichter und Treuhänder:

Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH

Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt?

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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 U-Bahn
<250m Straßenbahn <750m Bahnhof <250m Autobahnanschluss
<4.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 88.86m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 173.4m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.74m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 595000€

Nebenkosten: 190.11€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realtaeten.at