

## SERENITY – TOP 7 - DIE WOHNHARMONIE



EINRICHTUNGSBEISPIEL

**Objektnummer: 1561**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	68,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<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>	459.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,31 €
<b>USt.:</b>	14,63 €
<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









# SERENITY

AMALIENSTRASSE 28  
1130 WIEN

TOP 7

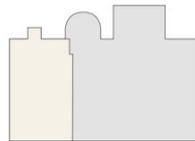
**Wohnfläche** 68,39 m<sup>2</sup>

(1) Vorraum	2,63 m <sup>2</sup>
(2) Küche	21,70 m <sup>2</sup>
(3) Zimmer	24,35 m <sup>2</sup>
(4) Kabinett	11,14 m <sup>2</sup>
(5) Bad	5,09 m <sup>2</sup>
(6) WC	2,25 m <sup>2</sup>
(7) Abstellraum	1,23 m <sup>2</sup>

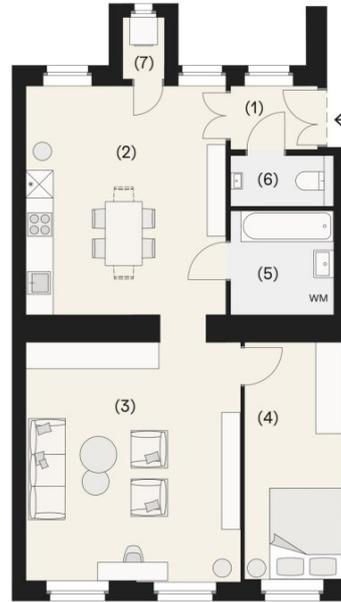
Schmuckstücke  
**WOHN CLOUD**  
Immobilien



**WOHN CLOUD**  
Immobilien GmbH



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

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE – IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

SERENITY – EIN ZUHAUSE MIT GEFÜHL FÜR DAS WESENTLICHE

## DAS PROJEKT

Zwischen Jahrhundertwende-Charme und zeitgemäßer Klarheit entsteht mit Serenity ein Wohnprojekt, das Gelassenheit in architektonische Form bringt. In einem liebevoll revitalisierten Stilaltbau erwarten Sie sieben Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen, sanfter Ästhetik und einem spürbaren Anspruch an Qualität.

Serenity steht für stilvollen Rückzug in einer der begehrtesten Lagen Hietzings. Großzügige Raumhöhen, Fischgrätparkett, hohe Türen und klassische Materialien machen Wohnen hier zu einem Statement – dezent, wertig, zeitlos, harmonisch.

Ein Zuhause für Menschen mit feinem Gespür – für Raum, für Ruhe, für das Schöne im Unaufgeregten. Für alle, die wissen, dass wahre Qualität sich nicht in Szene setzen muss, um zu wirken.

## DIE WOHNUNGEN

Sieben Eigentumswohnungen bilden das Herzstück von Serenity. Mit Größen von ca. 35 bis 145 m<sup>2</sup> und 1 bis 5 Zimmern bieten sie Raum für verschiedene Lebensentwürfe – vom charmanten Single-Apartment bis zur stilvollen Familienwohnung. Jede Einheit wurde mit viel Feingefühl generalsaniert, um die Seele des Altbaus zu bewahren – und gleichzeitig heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

## AUSSTATTUNG

- Böden: Edles Fischgrätparkett aus Eiche bringt zeitlose Eleganz und natürliche Wärme in jeden Raum.
- Türen: Aufwendig aufgearbeitete Flügel-Kassettentüren knüpfen an die Geschichte des Hauses an – mit neuer Präsenz.
- Raumhöhe: Typisch Altbau – großzügige Höhen, die Weite schaffen und ein angenehmes Wohnklima fördern.
- Bäder: Modern, stilvoll, mit hochwertiger Ausstattung und komfortabler Fußbodenheizung.
- Heizung: Eine effiziente Gastherme versorgt die Wohnungen über eine zonenweise steuerbare Fußbodenheizung – komfortabel und zeitgemäß.
- Hohe Sockelleisten, große Fenster, harmonische Proportionen

Hier lebt Wiener Altbaukultur weiter – reduziert aufs Wesentliche, veredelt mit klarer Formensprache und spürbarer Substanz. Jede Wohnung ist ein stilles Versprechen: Für Qualität, die bleibt. Für Ästhetik, die berührt.

## **BESCHREIBUNG TOP 7 – DIE WOHNHARMONIE**

**Wenn Wohnen sich einfach richtig anfühlt.**

Schon beim Eintreten spürt man die stimmige Komposition dieser Wohnung: Der Eingangsbereich öffnet sich durch eine klassische **FLÜGELTÜR** in einen großzügigen Vorraum. Die **Toilette** ist dezent platziert – diskret, aber gut erreichbar.

Der Weg führt weiter in die **lichtdurchflutete Wohnküche**: große **Südfenster** schaffen eine warme Atmosphäre, die sofort ankommt. Ob Kochen, Essen oder Beisammensein – dieser Raum trägt das Leben mühelos. Ein **praktischer Abstellraum** und ein **Waschmaschinenanschluss** sind unauffällig integriert – sichtbar durchdacht.

Richtung Norden warten zwei weitere Räume: ideal als **Schlafzimmer**, **Homeoffice** oder **Wohnzimmer**. Was wann wozu wird, bestimmen allein Sie – denn der **Grundriss passt sich Ihrem Alltag an**. Dazwischen liegt das stilvoll ausgestattete **Badezimmer**, modern, klar und elegant.

AltbauDetails wie **FISCHGRÄTPARKETT**, **hohe Sockelleisten** und klassische Proportionen sorgen für Charakter, während die **moderne Fußbodenheizung** für wohlige Behaglichkeit sorgt. Viel **Licht** und natürliche **Raumstruktur** machen aus dieser Wohnung einen Ort, der sofort vertraut wirkt.

## **WOHNCLOUD FAZIT**

**TOP 7** ist ideal für alle, die sich nach einem stilvollen, funktionalen Zuhause sehnen – mitten im Leben und doch ganz bei sich. **DIE WOHNHARMONIE** bietet nicht nur Räume, sondern ein Wohngefühl: hell, durchdacht, charmant – und bereit, Ihr Alltagspartner zu werden.

Ihr WOHN-CLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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