

**MODERN SANIERT | SEHR HELL | INKLUSIVE
AUTOABSTELLPLATZ**



Erstbezug nach Sanierung

Objektnummer: 1609/457164

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

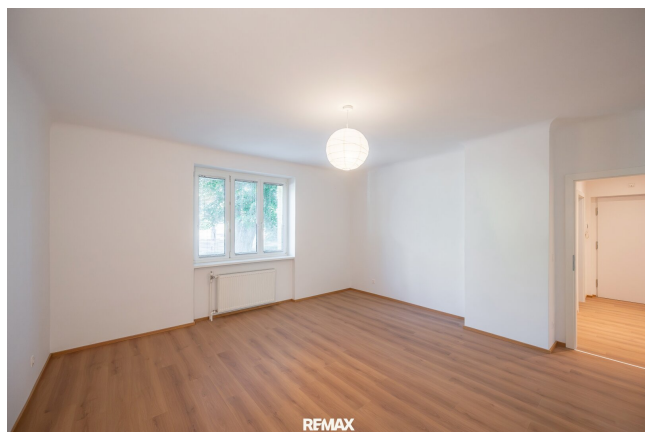
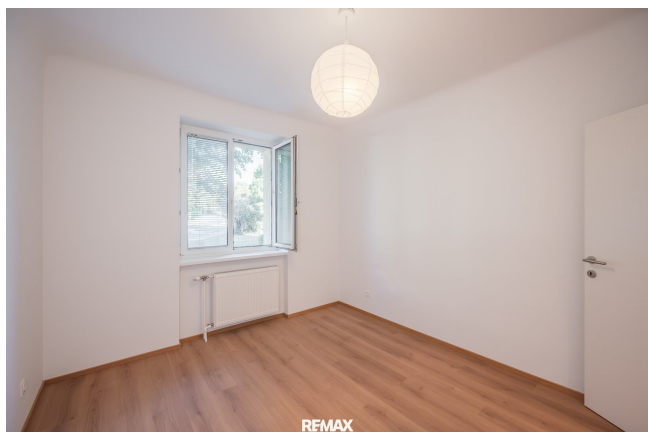
Adresse	Elisabethallee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	140,20 €
Heizkosten:	99,77 €
USt.:	36,05 €
Provisionsangabe:	

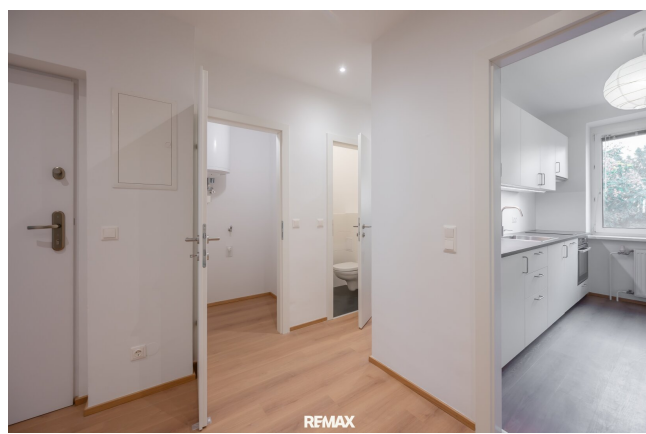
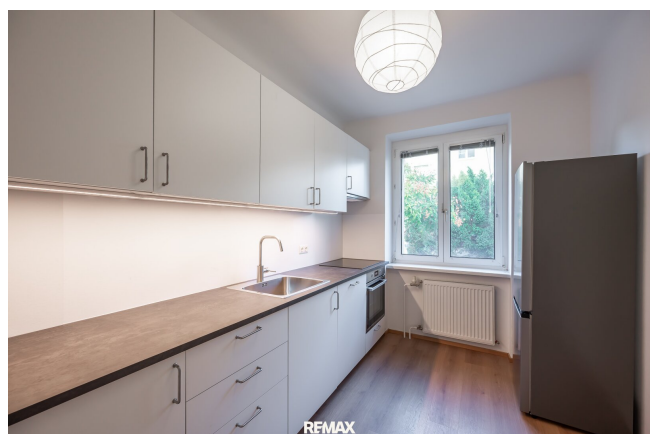
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

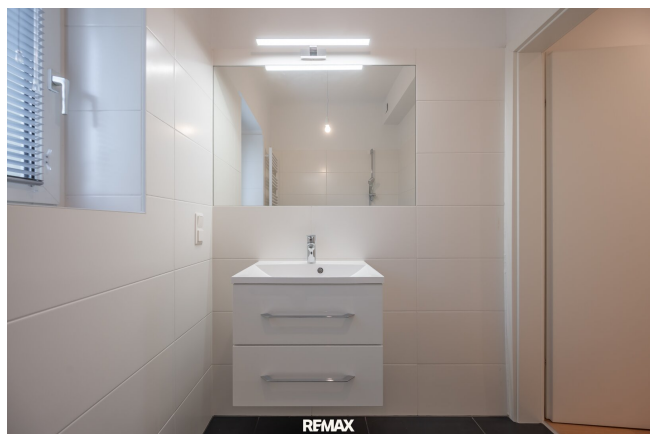
Ihr Ansprechpartner

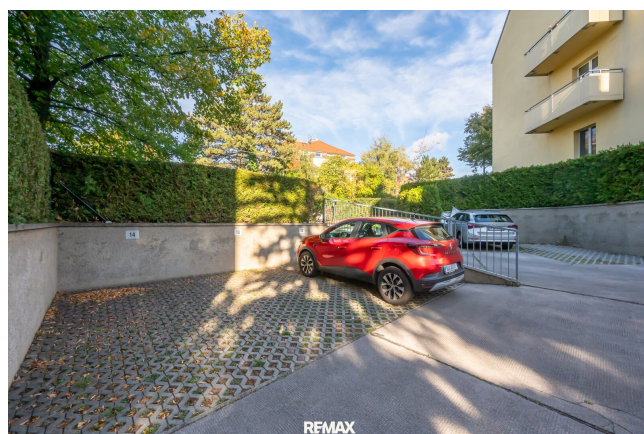
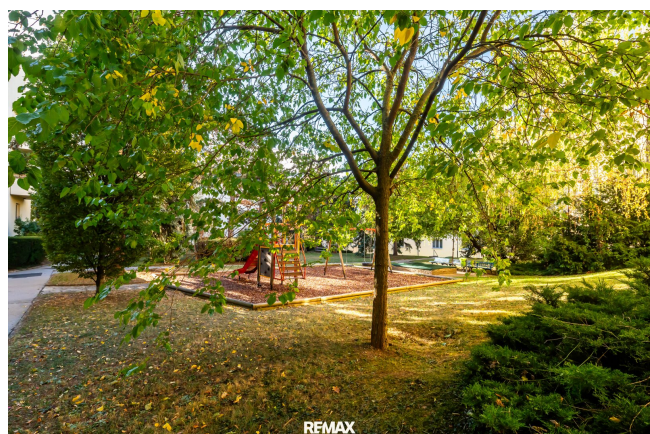


Karin Prosenik-Resch



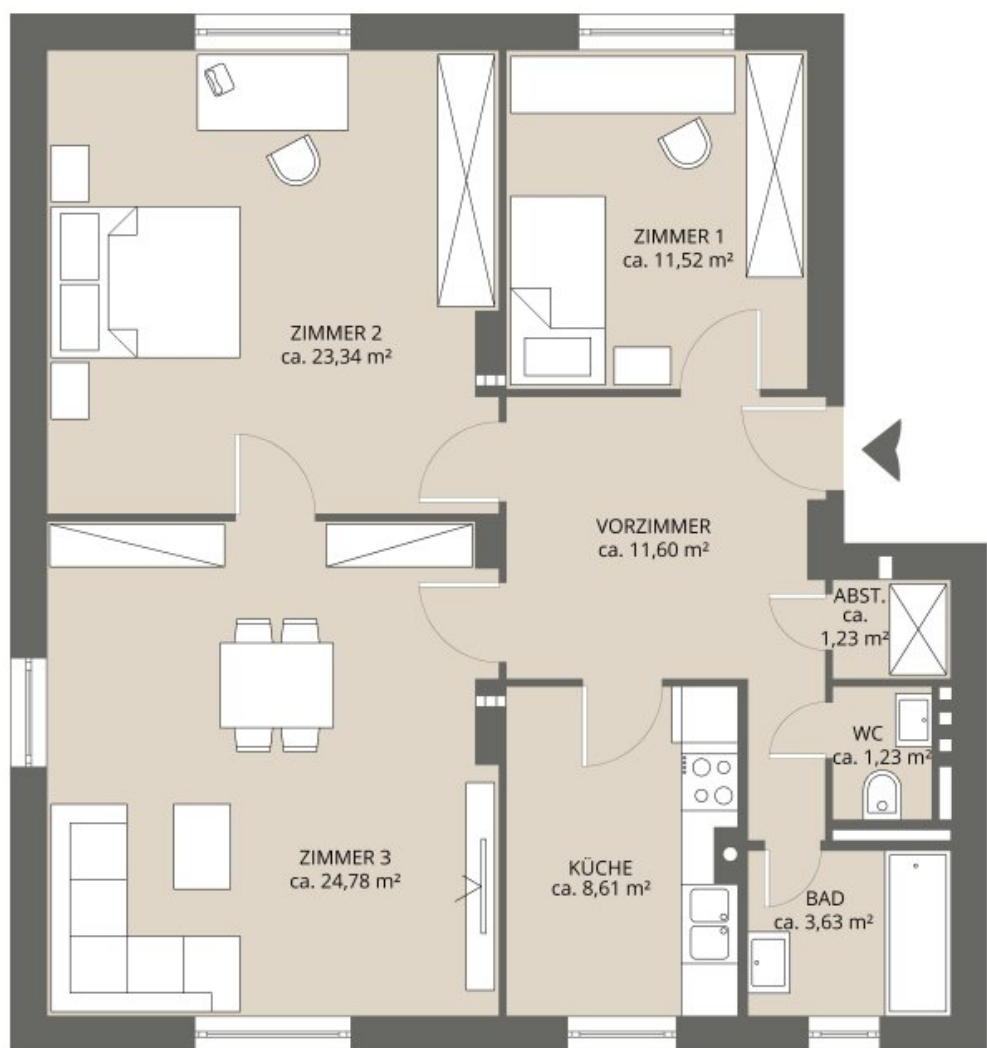












REMAX

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Ca. **85,9 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**, alle zentral begehbar
- Erdgeschoss (in **Hochparterrelage**)
- Komplette neu saniert: neues Bad, neue Küche, neue Fenster, moderner Boden u.v.m.
- Helle Räume und großzügige Raumaufteilung
- **Wohnwidmung sowie Büro- bzw. gewerbliche Widmung**
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne, separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ca. 12,5 m² Kellerabteil
- Ein PKW-Außenstellplatz

Ausführliche Beschreibung

Viel Grün rundherum, helle Räume und Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Die parkähnliche Anlage liegt an der Ecke Elisabethallee/Stranzenberggasse - Neun Häuser verteilen sich auf dem rund 7.522 m² großen Grundstück.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, durch die erhöhte Lage jedoch im Hochparterre. Auf ca. 85,9 m² bietet sie drei großzügig angelegte Zimmer. Alle Räume sind vom Vorzimmer aus separat erreichbar – eine praktische Aufteilung für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das große Wohnzimmer bietet Raum für einen gemütlichen Wohnbereich und einen gemeinsamen Esstisch. Zwei weitere Zimmer lassen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Die separate Küche ist neu und vollständig ausgestattet. So bleibt der Wohnbereich frei, während in der Küche gekocht wird.

Auch das Tageslichtbad wurde erneuert und verfügt über eine Badewanne. Ein separates WC und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen die Raumaufteilung. Neue Fenster und ein moderner Boden geben der Wohnung ein frisches, zeitgemäßes Erscheinungsbild. Zusammen mit dem guten Tageslicht entstehen Räume, in denen man sich den eigenen Alltag leicht vorstellen kann.

Die Wohnwidmung sowie die Büro- bzw. gewerbliche Widmung eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die drei separat begehbaren Zimmer bieten auch für ein Büro oder eine Kanzlei eine gut nutzbare Aufteilung – mit getrennten Arbeitsbereichen und Platz für Besprechungen.

Zur Wohnung gehört ein ca. 12,5 m² großes Kellerabteil mit Tageslicht. Ein PKW-Außenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Lage

Mit dem Auto erreicht man rasch das Zentrum von Hietzing rund um die Hietzinger Hauptstraße. Hier finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Shops, sowie die **U4-Station Hietzing**. Auch öffentlich besteht eine Verbindung nach Hietzing: Die **Buslinien 58A und 58B**.

So verbindet die Lage ein grünes Wohnumfeld mit den Einkaufsmöglichkeiten in Alt-Hietzing und der Anbindung an die Innenstadt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap