MODERN SANIERT | SEHR HELL | INKLUSIVE AUTOABSTELLPLATZ



Zentral begehbar

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	140,20 €
Heizkosten:	99,77 €
USt.:	36,05 €

Provisionsangabe:

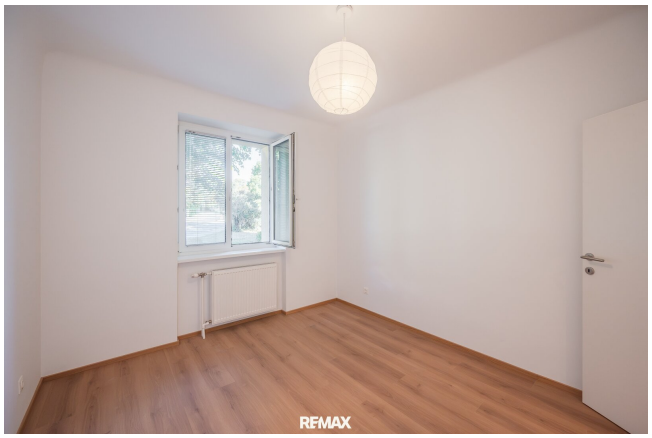
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

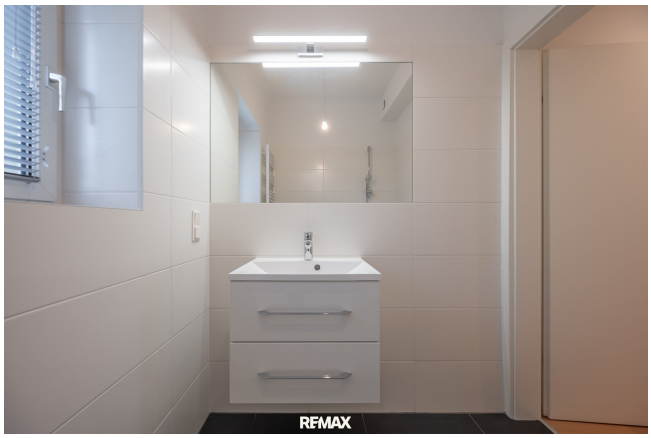

RE/MAX


RE/MAX

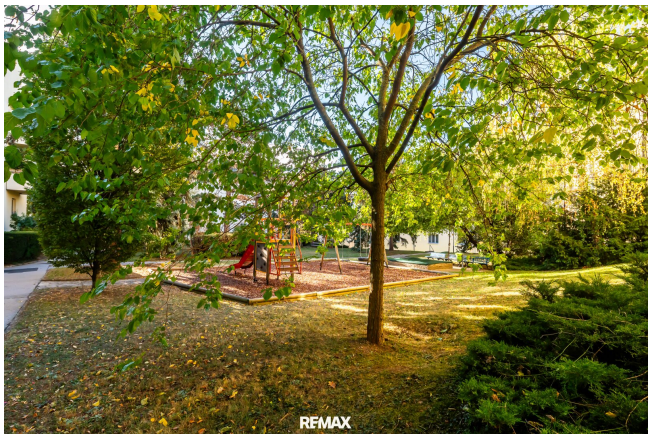

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

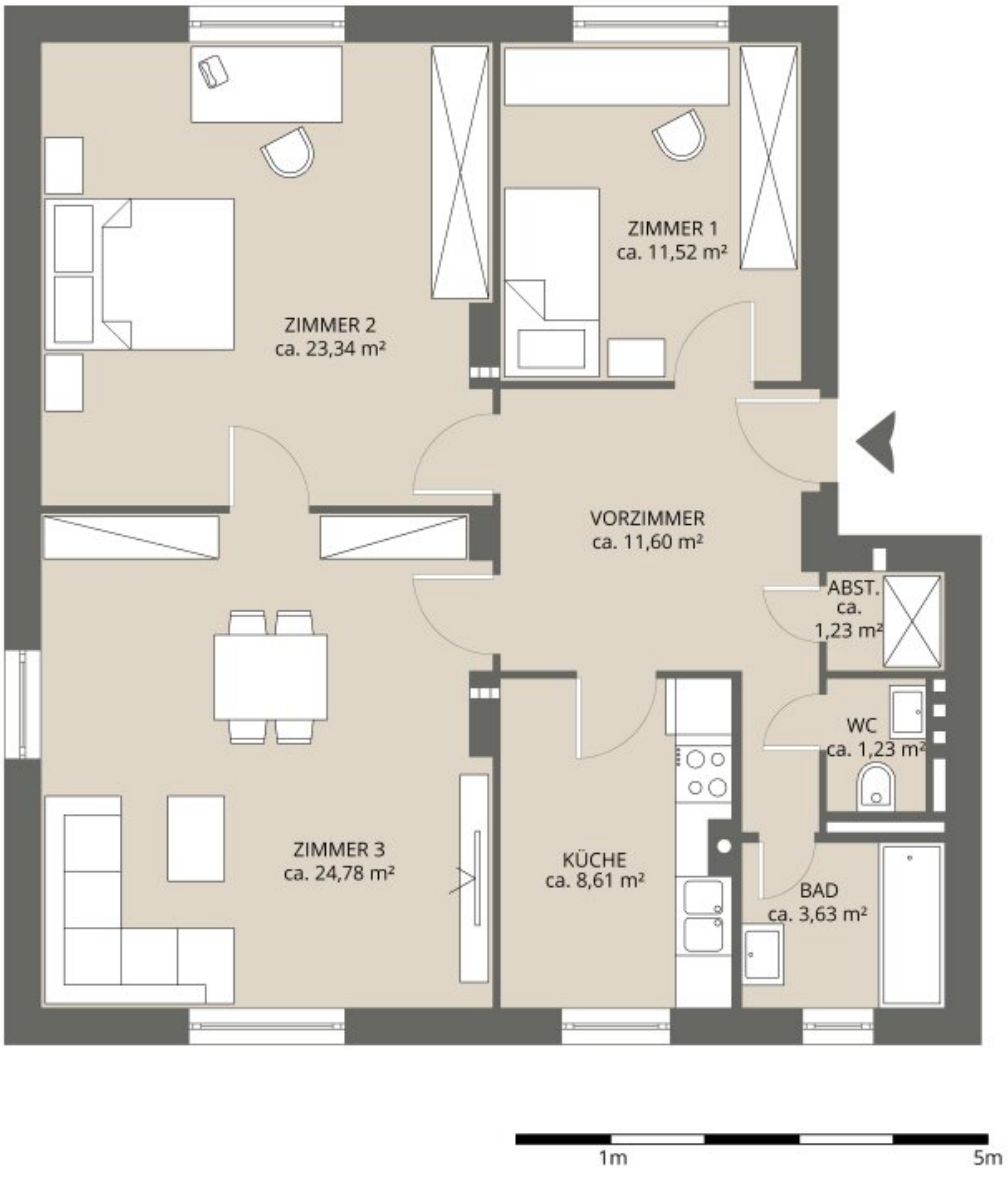

RE/MAX


2
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


ZIMMER 1
ca. 11,52 m²
ZIMMER 2
ca. 23,34 m²
VORZIMMER
ca. 11,60 m²
ABST.
ca.
1,23 m²
WC
ca. 1,23 m²
ZIMMER 3
ca. 24,78 m²
KÜCHE
ca. 8,61 m²
BAD
ca. 3,63 m²
1m
5m

RE/MAX

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Ca. **85,9 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**, alle zentral begehbar
- Erdgeschoss (in **Hochparterrelage)**
- Komplett 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