

ELISA, eine neuwertige Eigentumswohnung



Objekt: oO-2025-00194 | 1100 Wien, Favoriten / Wien 10., Favoriten

Wohnfläche	72 m ²	Anzahl sep. WC	1
Anzahl Zimmer	3,5	Balkon/Terrasse	58 m ²
Anzahl	2	Fläche	
Schlafzimmer		Anzahl Terrassen	1
Anzahl Badezimmer	1		

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr. oO-2025-00194

Geografische-Angaben

PLZ 1100

Ort Wien, Favoriten
/ Wien 10.,
Favoriten

Etage d. Objekts EG

Preise

Kaufpreis 325.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises
zuzüglich. gesetzl.
USt

Flächen

Wohnfläche 72 m²

Anzahl Zimmer 3,5

Anzahl 2

Schlafzimmer

Anzahl Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Balkon/Terrasse 58 m²

Fläche

Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Etagenzahl gesamt 1

Boden Parkett

Küche Einbauküche

Bad Dusche und Wanne

Fahrstuhl Kein Fahrstuhl

Fahrradraum Ja

Zustand

Baujahr 1900

Zustand Neuwertig

Energieausweis 01.05.2029

gültig bis

HWB 148,7 kWh/(m²a)

Klasse HWB D

fGEE 2,11

Klasse fGEE D

Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Kategorie

Objektart Wohnung

Objekttyp Erdgeschoss

Nutzungsart Wohnen

Vermarktungsart Kauf

Infrastruktur

Dist. Kindergarten 0,14 km
(km)

Dist. Volksschule 0,7 km
(km)

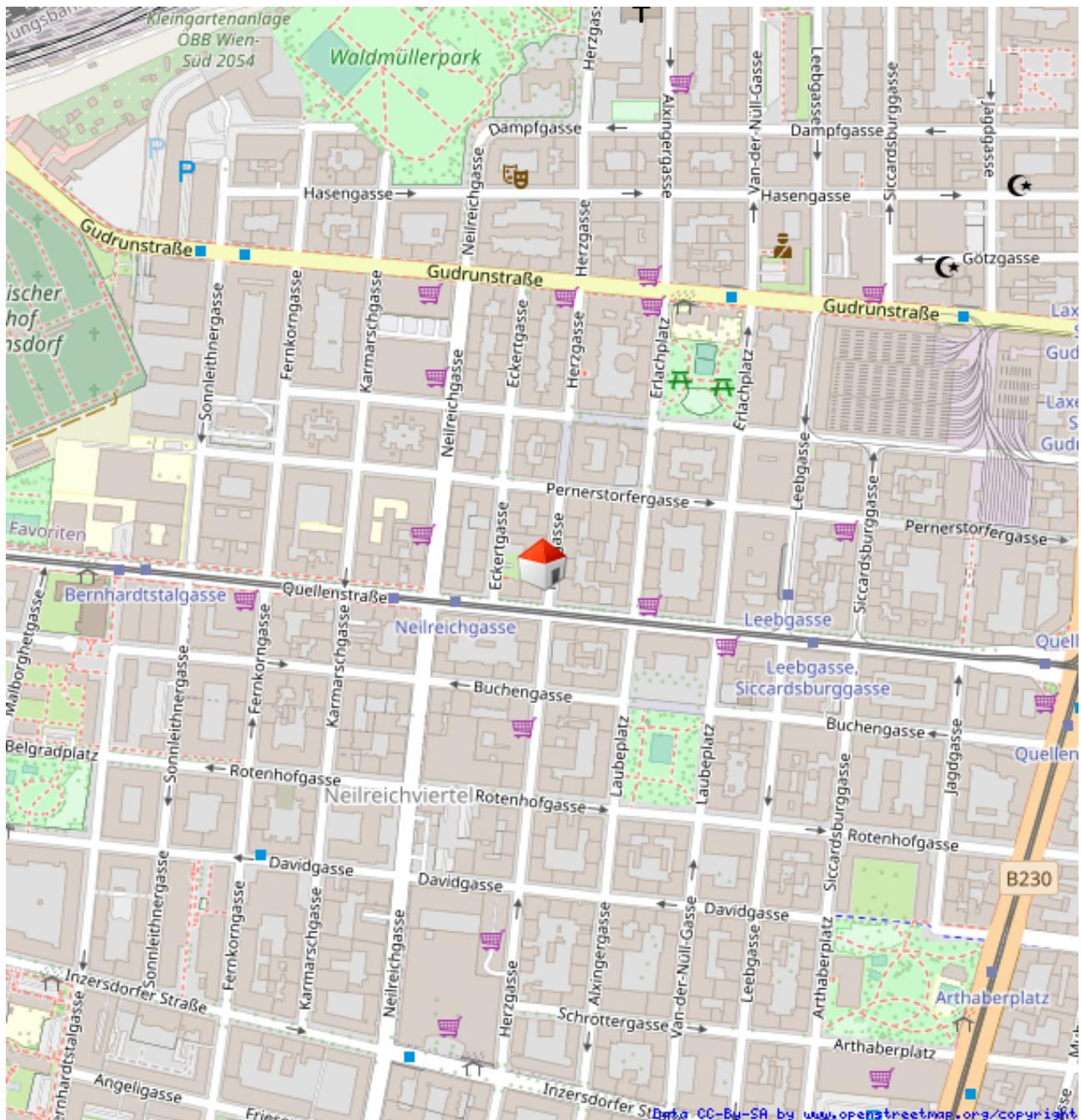
Dist. Gymnasium 1,1 km

(km)

Dist. Autobahn (km) 6 km

Dist. Zentrum (km) 4,2 km

Lageplan



Lageplan



Beschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

ich möchte mich Ihnen gerne vorstellen:

Mein Name ist ELISA – ich bin eine charmante Erdgeschosswohnung im 10. Bezirk mit exklusiver Nutzung eines idyllischen Innenhofs.

Vor Kurzem habe ich eine Renovierung durchlaufen und präsentiere mich nun in einem frischen und modernen Look. Mein eleganter Fischgrät-Parkettboden verleiht mir zeitlose Eleganz, mein stilvolles Badezimmer bietet Wohlfühlcharakter, und meine neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist bereit, kulinarische Träume wahr werden zu lassen.

Zusätzlich biete ich Ihnen praktische Annehmlichkeiten wie einen Fahrradabstellraum und ein eigenes Kellerabteil – damit Sie sich rundum wohlfühlen können.

Ich lade Sie herzlich ein, mich zu besuchen und mich näher kennenzulernen. Ich freue mich darauf, Sie zu begeistern!

Mit herzlichen Grüßen,
Ihre ELISA

Lage

ELISA ist verkehrsgünstig gelegen und auch öffentlich sehr gut angebunden. Sämtliche wichtige Einrichtungen, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar:

Parks und Grünflächen:

Waldmüllerpark: nur 200 m entfernt – ideal für eine kleine Auszeit.

Erlachpark: in nur 150 m Entfernung lädt dieser Park zu entspannten Momenten ein.

Einkaufsmöglichkeiten:

Penny: 350 m

Spar: 400 m

Hofer: 400 m

Billa: 600 m

dm Drogeriemarkt: 800 m

Müller Drogeriemarkt: 800 m

Lidl: 850 m

Billa Plus: 1,3 km

Öffentlicher Verkehr:

Buslinien: 14A (110 m), N6 (350 m)

Straßenbahnen: Linien 1, 6, 18 (350 m), Linie 11 (500 m)

U-Bahn: U1 Keplerplatz (650 m)

Matzleinsdorfer Platz: (750 m) – mit Anschluss an die S-Bahn und weitere öffentliche Verkehrsmittel.

Diese ideale Kombination aus vielen Grünanlagen, guter Infrastruktur und einer exzellenten Verkehrsanbindung macht die Wohnung zu einem perfekten Zuhause für alle, die das Beste aus Stadt und Natur genießen möchten.

Ausstattung Beschreibung

Die charmante Wohnung "ELISA" bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die hohen Wohnkomfort garantiert.

Sie verfügt über zwei Vorräume (3,49 m² und 8,26 m²), vier gut geschnittene Zimmer (18,56 m², 10,70 m², 7,63 m² und 7,09 m²), eine Küche (5,94 m²), ein WC (1,53 m²) sowie ein Badezimmer mit 9,09 m².

Die Wohnung besticht durch eine westseitig ausgerichtete Terrasse, die ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Stunden bei Sonnenuntergang bietet.

Der hochwertige Fischgrät-Parkettboden befindet sich in neuwertigem Zustand und sorgt gemeinsam mit der modernen Einbauküche für ein stilvolles und harmonisches Wohnambiente.

Das großzügige, geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit 9,09 m² sowie das separate WC runden den hochwertigen Eindruck ab.

Die Wohnung wurde 2011 generalsaniert und im Jahr 2018 erneut renoviert und aufgefrischt. Ein Lift in der Wohnanlage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Durch die Kombination aus durchdachtem Grundriss, qualitativer Ausstattung und gepflegtem Zustand eignet sich die Wohnung ideal für Personen, die ein hochwertiges und komfortables Zuhause suchen – egal ob Singles, Paare oder Familien.

Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5% des Kaufpreises Grunderwerbssteuer

1,1% des Kaufpreises Eintragungsgebühr

3,0% des Kaufpreises Provision zuzügl. gesetzl. USt

Vereinbarung:

Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann ich Ihre Anfrage zur Objektadresse erst dann beantworten, wenn Sie bestätigt haben, dass Sie ein vorzeitiges Tätigwerden meinerseits wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Gleiches gilt auch für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie für die Übermittlung von Unterlagen zur Liegenschaft. Ich bitte Sie daher bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse anzugeben. Ich bedanke mich für Ihre Kooperation und Unterstützung!

Haftungsausschluss:

Informationen, Auskünfte sowie sämtliche Daten, die Sie im Ihnen vorliegenden Angebot erhalten, wurden vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt. Weiters wurden Daten von Dritten (wie beispielsweise Behörden, Sachverständige, etc.) eingeholt. Ich gebe die Daten lediglich weiter. Eine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausgeschlossen.

Abschließend halte ich fest, dass ich als Doppelmaklerin tätig bin.



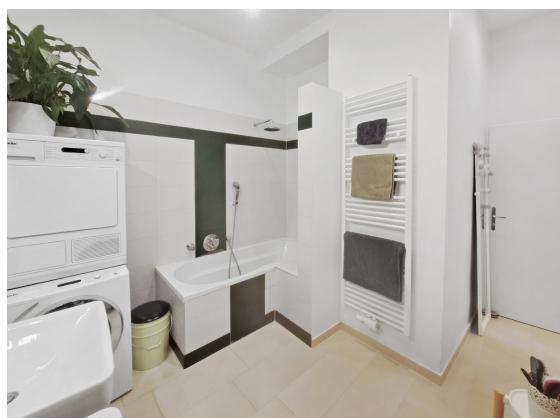
Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und uns, als Makler, hingewiesen.



Wohn-Esszimmer Foto 1



Badezimmer Foto 1



Badezimmer Foto 3



Badezimmer Foto 2



Innenhof



Küche



Vorzimmer Foto 3



Arbeitszimmer Foto 2



Arbeitszimmer Foto 1



Schlafzimmer



Schrankraum



Stiegenhaus Foto 1



Stiegenhaus Foto 3



Stiegenhaus Foto 2



Gastherme



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Mag. Georgia Olbrich

Olbrich Immobilien

Rosenhügelstraße 230 A

1230 Wien / Wien 23., Liesing

Mobil: +43 676 332 66 22

E-Mail: georgia@olbrich-immo.at

Web: www.olbrich-immo.at



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.