

**Großzügige 3-Zimmer-Altbau-Wohnung, 15 Min. vom  
Stadtzentrum entfernt**



**Objektnummer: 3975**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	133,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,30 €
<b>USt.:</b>	21,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung, Nähe Erholungspark Wienerberg im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Das Gebäude ist besonders interessant, da es zum historischen Projekt „Orte erzählen“ gehört, in welchem mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail die Geschichte von Favoriten aufgearbeitet wird. Das Haus wurde 1910 als Sitz der Korkverarbeitungsfabrik Llosent & Forschner errichtet, welche im Jahr 1870 in Deutschland gegründet und 1910 in die Davidgasse in Wien verlegt wurde. Die zu verkaufende Wohnung wurde als die Wohnung der Herrschaft genutzt. 1980 übersiedelte die Firma nach Niederösterreich, das Gebäude wird seither gesamt als Wohnhaus genutzt.

Diese ca. 134 m<sup>2</sup> große Wohnung besteht aus 3 Zimmern, einer großen Küche mit Essbereich, einem Abstellraum, einem geräumigen Bad und separaten WC. Die Haupträume der Wohnung sind mit Parkett ausgelegt, die Nassräume sind verfließt. Die Wohnung besticht durch die großen Fensternischen, welche liebevoll restauriert wurden und mit neuen Fenstern und Marmor-Fensterbänken ausgestattet wurden.

Sie betreten die Wohnung in den Vorraum von welchem aus alle Zimmer zentral begehbar sind. Der Vorraum ist großzügig geschnitten und bietet Raum für diverse Schränke und einen gemütlichen Arbeitsplatz.

Geradeaus gelangen Sie direkt in das ca. 32 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, welches durch die großen Fensternischen besonders lichtdurchflutet ist und genügend Raum für eine großzügige Wohnlandschaft und eigene Einrichtungsideen bietet. Hier befindet sich ebenso ein Holzofen, welcher für Wärme und Gemütlichkeiten an lauen Tagen sorgt.

Aus dem Wohnzimmer gelangen Sie in die moderne Einbauküche der Firma Peter Max, welche mit allen Geräten inklusive einem großen Kühlschrank mit Gefrier- und Kühlkombination ausgestattet ist. Durch die alten Originalziegel wurde hier eine Verbindung von Alt und Neu geschaffen. Die Kücheninsel wurde mit einer Marmorplatte ausgestattet auf welcher problemlos heißes abgestellt oder geschnitten werden kann. In der Küche ist genügend Platz für einen ausgiebigen Essbereich. Ebenso in der Küche befindet sich eine Kreidewand, welche praktisch nach Anlass bemalt werden kann.

Rechts vom Eingang gelangen Sie in das Schlafzimmer, welches über einem eigenen Schrankraum verfügt. Direkt daneben befindet sich auch schon das zweite große Zimmer, welches genügend Platz für individuelle Bedürfnisse bietet. Dieses Zimmer kann man sowohl



vom Gang als auch vom Wohnzimmer aus betreten.

Linkerhand der Eingangstüre befindet sich das WC und das Badezimmer. Das ca. 15 m<sup>2</sup> verflieste Bad ist mit einer Eckbadewanne, einer Schneckendusche sowie modernen Badmöbeln ausgestattet und bietet genügend Raum für eine private Wohlfühloase. Angeschlossen an das Badezimmer, kommen Sie direkt in den Abstellraum in welchem der Anschluss für die Waschmaschine vorhanden ist.

Für genügend Stauraum sorgt ein Kellerabteil, Fahrräder können ebenso im Keller abgestellt werden. Zusätzlich kann ein Garagenplatz im gegenüberliegenden Haus separat angemietet werden.

Die Lage dieser Immobilie ist als sehr gut zu bewerten, wobei die Nähe zum Erholungszentrum Wienerberg ein absolutes Highlight darstellt. Laufen, Spazieren, Radfahren oder im Sommer schwimmen, hier ist alles möglich und bietet viele Möglichkeiten zur Entspannung vom stressigen Alltag.

Die Autobuslinie 7A ist direkt vor dem Haus. Zur Straßenbahnlinie 1 gelangen sie in einer Minute, welche Sie direkt und in 15 Minuten zum Stadtzentrum (Operring) bringt. Die Straßenbahn 6 ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Bauarbeiten für die Verlängerung der U2, Station Matzleinsdorferplatz sind im Gange und somit Anknüpfung an das Wiener U-Bahnnetz bald vorhanden. Sämtliche Lebensmittelgeschäfte (Hofer, Penny, Spar, Billa, Bipa, dm) sowie Apotheke sind in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap