

**ALTBAU-WOHNUNG MIT AUSSGEWÖHNLICHER  
FLEXIBILITÄT UND RAUMNUTZUNG IM "SUPERGRÄTZL  
FAVORITEN"**



**Objektnummer: 6149**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	127,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.300,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	347,81 €
<b>USt.:</b>	34,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



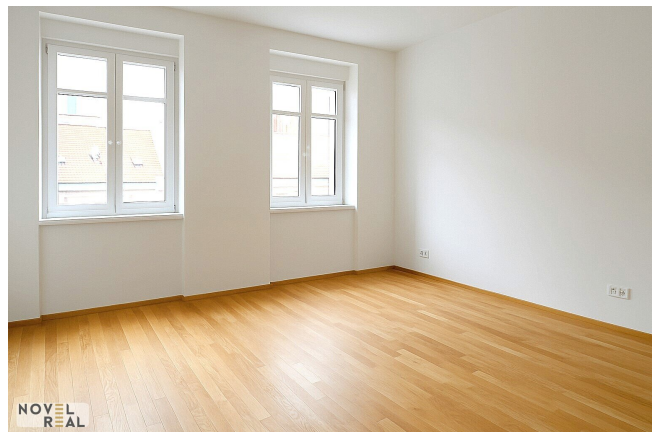




NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL









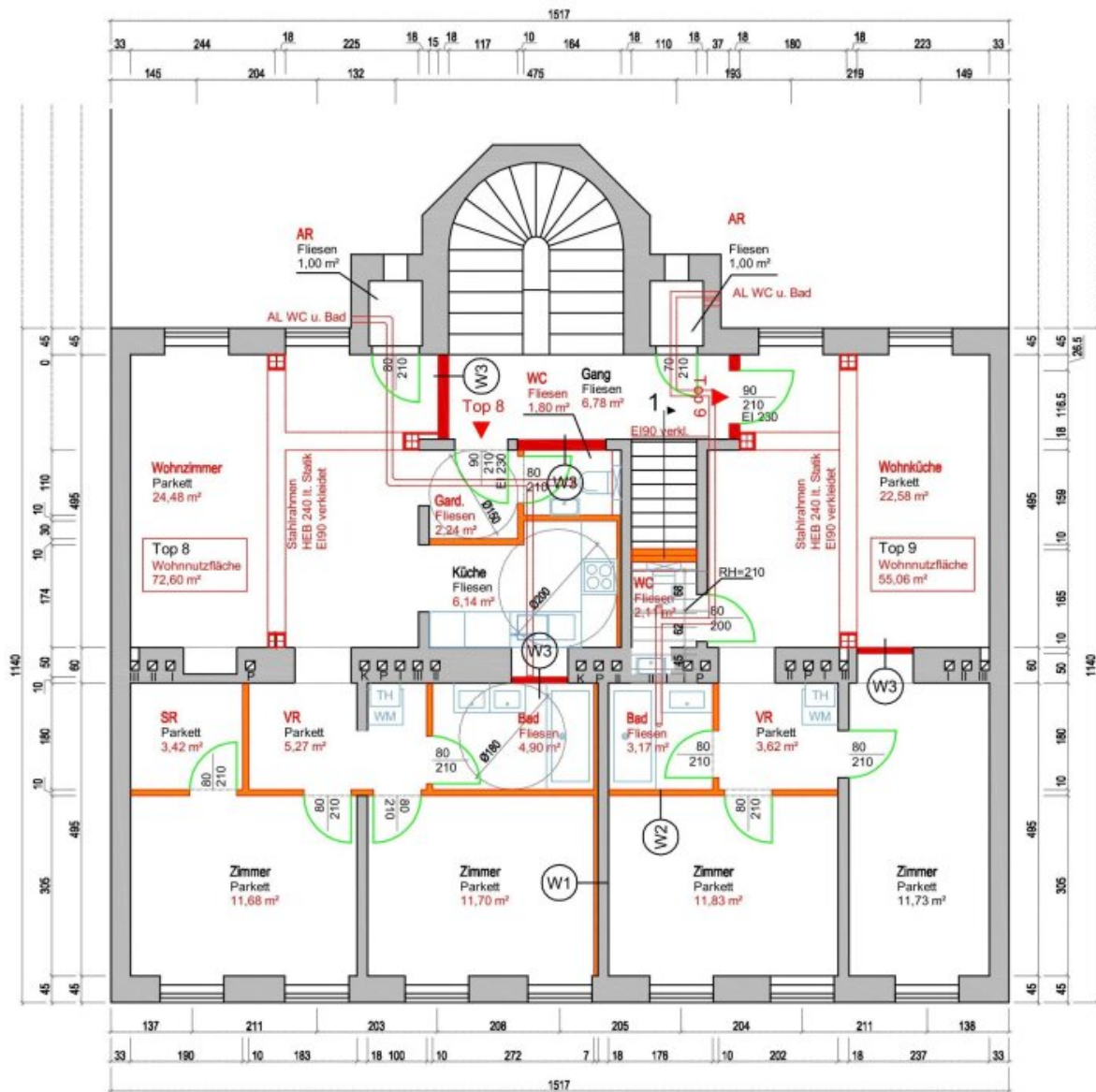












Alle Angaben ohne Gewähr!



## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Altbau-Immobilie befindet sich im Herzen des neu gestalteten und **begrünten "Supergrätzl Favoriten"** – einer Lage, die **perfekte Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung** und urbanes Flair in idealer Weise verbindet.

Die großzügige Wohnfläche von rund **128 m<sup>2</sup> mit 6 Zimmern erstreckt sich über die gesamte oberste Etage** (3. Stock) eines thermisch sanierten Wohnhauses (ohne Lift). Aktuell ist die Einheit in **zwei nebeneinanderliegende 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>** aufgeteilt. Beide Wohnungen sind jeweils mit Küche, Bad, WC, Waschmaschinenanschluss, eigener Gaskombitherme sowie separaten Strom- und Gaszählern ausgestattet. Dank zentral begehbaren Zimmer eignen sich die Wohnungen hervorragend auch für **WGs**.

### Zwei Wohneinheiten – zahlreiche Möglichkeiten

- Flexible **Anpassung an sich verändernde Wohnbedürfnisse**
- Einfacher Zusammenschluss zu einer großen Wohnung mit mehr Raum
- Nutzung für **Mehrgenerationenwohnen**, Home-Office, Büro oder Praxis
- Privatsphäre und Gemeinschaftsgefühl gleichermaßen möglich
- Finanzielle Entlastung durch **Teil- oder Vollvermietung**

### Highlights auf einen Blick

- Perfekt durchdachte **Grundrisse mit optimaler Raumnutzung**
- **Flexible Wohnkonzepte** für unterschiedlichste Lebenssituationen
- Hervorragende **Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Straßenverkehr**
- Umfassende Infrastruktur und vielfältige **Einkaufsmöglichkeiten** fußläufig erreichbar
- Nähe zum idyllischen **Waldmüllerpark**
- **Teilmöblierung und gute Ausstattung**, die Investitionen reduziert

## Ausstattung & Zustand

Die Wohnungen wurden **2014 generalsaniert** und präsentieren sich in sehr gutem Zustand. Bei Übergabe sind die **Böden frisch renoviert und die Räume neu ausgemalt**.

- Fußbodenheizung
- Voll ausgestattete Küchen, Vorräume, Bäder und WCs
- Kleiderschränke und eigener Schrankraum
- Teilweise integrierte Deckenspot
- Innenjalousien
- Zwei separate Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum

## Weitere Pluspunkte

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Spar, Penny, Bipa, Trafik u. a.) in unmittelbarer Umgebung
- Schulen und Kindergärten in Gehweite
- Absolute Ruhe durch **alleinige Nutzung der gesamten Etage** – keine direkten Nachbarn
- Kein Lift: ein Nachteil, der zum Vorteil wird – das Dachgeschoss wird voraussichtlich nicht ausgebaut, was Ruhe und Privatsphäre sichert
- **Geringe Energiekosten** dank energieeffizienter Heizung und frei wählbarer Anbietern

## Raumaufteilung im Detail

### Wohnung 1 – ca. 73 m<sup>2</sup> (3 Zimmer):

- Großzügige Wohnküche mit ca. 31 m<sup>2</sup>
- Zwei Zimmer à ca. 12 m<sup>2</sup> (eines mit Schrankraum)
- Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschbecken

- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum, Vorraum und Flur

### **Wohnung 2 – ca. 55 m<sup>2</sup> (3 Zimmer):**

- Wohnküche mit ca. 20 m<sup>2</sup>, Platz für Esstisch und Sofa
- Zwei Zimmer à ca. 12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- WC mit Handwaschbecken
- Vorraum und Flur

### **Ergänzende Informationen**

- Im Grundbuch ist die Wohnung als **eine Einheit** eingetragen, Betriebskosten werden ebenfalls als Gesamteinheit abgerechnet.
- Die aktuelle Aufteilung in zwei Wohnungen ist rechtskonform (eigene Zähler, getrennte Wohnsitzmeldungen etc.).
- **Maximale Flexibilität** für Eigennutzer oder Anleger!
- Heizung & Warmwasser: dzt. € 189,- pro Monat (für 6 Personen in beiden Einheiten).

### **Tolle Lage & Verkehrsanbindung**

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen, begrünten Seitengasse** der Gudrunstraße, nur wenige Schritte vom Waldmüllerpark entfernt.

### **Einkauf & Shopping:**

Geschäfte wie Spar, Penny, Hofer, Bipa und Trafik fast vor der Haustüre, zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten in der Favoritner Einkaufsstraße (fußläufig erreichbar).

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Buslinie 14A, Straßenbahnlinien 1, 6, 11, 18, 62 sowie die Badner Bahn.



In ca. 10 Gehminuten: U1 und die Schnellbahnen am Matzleinsdorfer Platz (S1, S2, S3, S4, S80).

So gelangen Sie in:

- 15 - 20 Min. in die Innenstadt / zum Hauptbahnhof
- 22 Min. zur Mariahilfer Straße / Westbahnhof
- 40 Min. zum Flughafen Wien oder in die Shopping City Süd

### **Autobahnanbindung:**

Nur ca. 7 Minuten bis zur A23, rund 15 Minuten zu A1, A2, A4, A21 und S1.

### **ON REQUEST YOU WILL RECEIVE ANY INFORMATION IN ENGLISH !!**

\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap