

**Charmante Erdgeschoss-Einheit mit vielseitigem
Nutzungspotenzial in Top-Lage von Favoriten | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25446

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Gesamtfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.261,36 €
Betriebskosten:	454,94 €
USt.:	45,49 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00





Objektbeschreibung

Attraktive Erdgeschoss-Einheit mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint helle, großzügige Räumlichkeiten, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine hervorragende Lage im Herzen von Favoriten. Die beiden Einheiten Top 5 und Top 6 sind derzeit zusammengelegt und bieten auf rund 88 m² eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Wohnzwecke als auch für eine Büro- oder Ordinationsnutzung ideal geeignet ist.

Objektbeschreibung

Die Einheit befindet sich ebenerdig im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, das regelmäßig gewartet wird und sich in einem sehr guten technischen Zustand befindet. Das Gebäude wurde im Jahr 1953 errichtet und laufend instandgehalten. Zu den zuletzt durchgeführten Arbeiten zählen unter anderem die jährliche Dachwartung, die Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 sowie eine Trockenlegungsmaßnahme im Bereich Top 5.

Die Immobilie besticht durch ihre hellen Räume, hohen Decken und eine flexible Grundrissgestaltung – ideal für eine Nutzung als Ordination, Kanzlei, Atelier oder moderne Erdgeschosswohnung.

Raumaufteilung (ca. 88 m²)

- 3 große, helle Zimmer
- Küche mit Anschlussmöglichkeit
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Zwei Vorräume (z. B. Empfang oder Wartebereich)
- Lager- bzw. Archivraum

Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht eine einfache Adaptierung an individuelle Bedürfnisse – sowohl für private als auch für gewerbliche Nutzung.

Ausstattung & Zustand

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Gasetagenheizung (Vaillant-Therme, regelmäßig gewartet), Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken, separates WC mit Waschbecken und Heizkörper, gepflegte Laminat- und Fliesenböden, hohe Raumdecken mit klassischem Altbau-Charme, Kellerabteil vorhanden. Die Einheit ist aktuell bewohnt, kann aber kurzfristig geräumt übergeben werden.

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende öffentliche Anbindung und eine komplette Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld.

Verkehrsanbindung: U1 Reumannplatz (in wenigen Gehminuten), Straßenbahnlinien 6 und 11, Bus 14A, rasche Anbindung an A23 (Südosttangente) und Triester Straße.

Nahversorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Straße (Kurzparkzone).

Gebäudedetails

Baujahr 1953 | massive Ziegelbauweise | Dach saniert und laufend gewartet | Fassade gedämmt | Kunststofffenster | Gasetagenheizung | Zustand sehr gut | Widmung Wohnen | Büro | Ordination.

Kostenübersicht

Top 5: Rücklage Gebäude € 42,97 | Rücklage Aufzug € 2,41 | Betriebskosten Gebäude € 109,41 | Betriebskosten Aufzug € 6,92 | EDV-Gebühr € 1,00 ? Gesamt monatlich € 174,34

Top 6: Rücklage Gebäude € 128,90 | Rücklage Aufzug € 3,61 | Betriebskosten Gebäude € 328,23 | Betriebskosten Aufzug € 10,38 | EDV-Gebühr € 1,00 ? Gesamt monatlich € 505,98

Gesamtkosten beide Einheiten: € 680,32 pro Monat (inkl. Betriebskosten, Rücklagen und USt.)

Kaufpreis

€ 199.000,-

für beide zusammengelegten Einheiten (Top 5 + Top 6).

Widmung & Nutzung

Laut Grundbuch besteht Wohnungseigentum an den Tops 5 und 6. Die derzeitige Nutzung erlaubt sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten – etwa als Praxisgemeinschaft, Büro mit Kundenverkehr oder kombinierte Wohn- und Arbeitslösung.

Besonderheiten

Erdgeschosslage (barrierearm) | zusammengelegt – großzügige Gesamtfläche | flexible Raumaufteilung | gute öffentliche Erreichbarkeit | solide Hausverwaltung | hohe Decken | modern adaptierbar | sofort verfügbar.

Die Wohnung verfügt über zwei separate straßenseitige Eingänge!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den

Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap