

## Favoriten nahe City und Wienerberg



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6547/4213**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,81 €
<b>USt.:</b>	19,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.524,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Brauneder**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

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

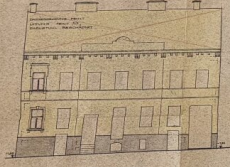




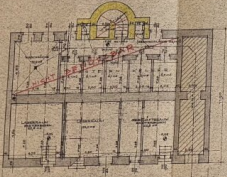


ALTBESTAND DES WOHNSHAUSES IN WIEN X. DIEBSTERSTR. 13

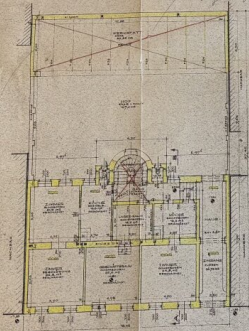
MAßSTAB 1:100  
GRUNDRISS 1:100  
WENIGER 1:100  
1:100



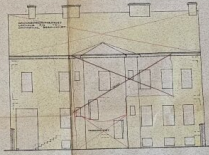
STRASSENANSICHT



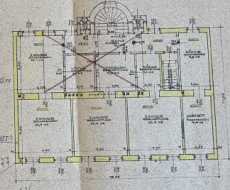
KELLER



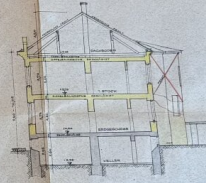
ERDGESCHOSS



HOFANSICHT



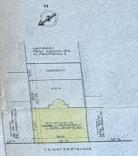
1. STOCK



SCHNITT A-B



DACHBODEN



LAGEPLAN 1:500

BELAGSARTEN:

BAUWERKE:

Architekt  
Anton Schuchter  
Baumeister  
Wien 53, Grödenberggasse 15  
Tel. 416 911

1904/05

PARIE: ~~118-125/59~~ **C3**

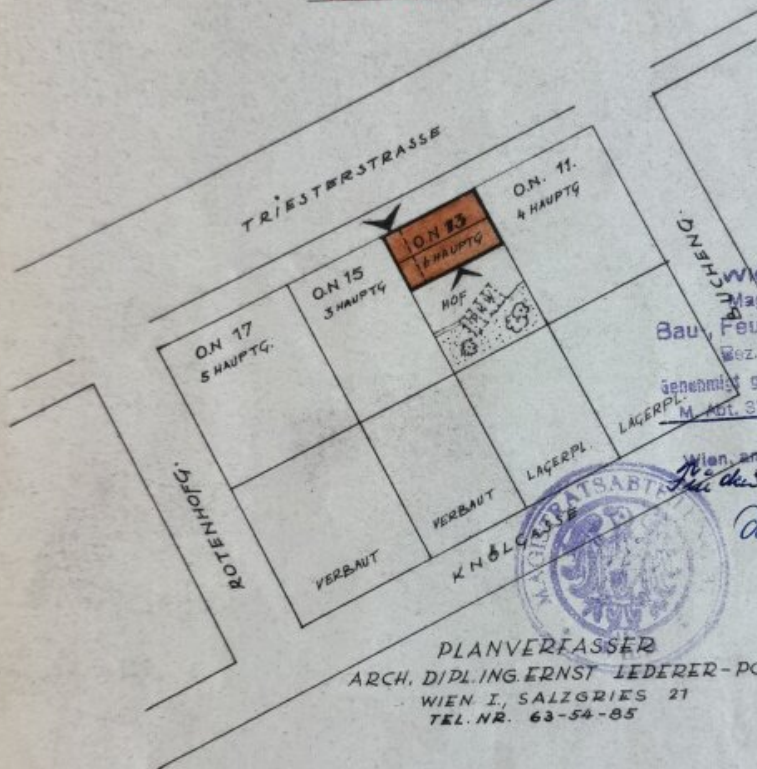
PLAN. NR. 118-125/59

# WIEDERAUFBAU DES WOHNHAUSES WIEN X, TRIESTERSTRASSE 13

E.Z. 2336 GST. 2080/21

## EINREICHPLAN

4. U. 5. STOCK DACHGESCHOSS



Wiener Magistrat  
Magistrateabteilung 37  
Bau, Feuer- und Gewerbe Polizei  
Bez. X, XIX und XXI-XXIII

Genehmigt gemäß § 5 B. O. f. Wien  
M. Ad. 37  
31. März 1959  
Abteilungsleiter

*Josef Ley Freytag*

PLANVERFASSEN

ARCH. DIPL. ING. ERNST LEDERER-PONZER  
WIEN I, SALZGRIES 21  
TEL. NR. 63-54-85

DER GRUNDEIGENTÜMER U. BAUWERBER:

Wayss & Freytag A.-G. und Meinong  
Gesellschaft m. b. H.

*Ernst Lederer-Ponzer*

DER PLANVERFASSER:



*Ernst Lederer-Ponzer*

DER BAUFÜHRER:

Wayss & Freytag A.-G. und Meinong  
Gesellschaft m. b. H.

*Ernst Lederer-Ponzer*  
WIEN, IM JANUAR 1959

MASSTAB 1:100

E. Z. 2336 Fav.

E. Z. 2336 Fav.

## Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 37/X.

im selbständigen Wirkungsbereich

M. Abt. ~~36~~-37/ X-Triester Str.13

Wien, am 9. März 1965

4/65

### Befcheinigung

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird hiemit gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948, (W. E. G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28/1951

befcheinigt, daß die in dem Neubau Wien, 10., Triester Strasse Or.<sup>n</sup>r.13,

E. Z. 2336 des Grundbuches der Kat. Gem. Favoriten

geplanten

16 Kleinwohnungen

~~Mittelwohnungen~~

~~Großwohnungen~~

~~Koffentäden~~

1 Jugendheim

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

1) Verein "Neues Wohnen" Wien, l., Ebendorferstrasse 6/6,

in Abschrift an:

2) Die M. Abt. ~~26~~-37/

Für den Abteilungsleiter:

Dipl. Ing. Grünberger.  
Stadtbaurat.

- 19.) Alle freigelegten, unterirdischen Einbauten, Gas- u. Wasserleitungsrohre, Kabel und dergl. sind im Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen oder Unternehmungen zu unterfangen.
- 10.) Mit der Abtragung darf keine ungebührliche Behinderung der Verkehres verbunden sein.
- 11.) Das Grundstück ist abzuräumen, einzuebnen und abzufrieden.
- 12.) Im Übrigen sind die Bestimmungen der Bauordnung und der auf Grund dieser erlassenen Verordnungen genauestens zu befolgen. Insbesondere wird auf nachstehende Verordnungen und Gesetze besonders aufmerksam gemacht:
- a) Min.Vdg. vom 7. II. 1907, RGBl. Nr. 24, betreffend Massnahmen zur Verhütung von Unfällen und zum Schutze der Gesundheit der Arbeiter,
  - b) Magistratskundsmachung vom 25. 6. 1896, Zl. 1752,
  - c) LGBl. f. Wien Nr. 5 aus 1947,
  - d) LGBl. f. Wien Nr. 20 aus 1947 (Ergänzung des LGBl. für Wien Nr. 5 aus 1947),
  - e) Norm B 2250.

**Begründung:**  
Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der B.O.f. Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der Mag. Abteilung 37/X schriftlich oder telegrafisch die Berufung eingebracht werden.

**Ergeht an:**

- 1.) den Bauwerber: Herrn Hausverwalter Johann Frühwirth, Wien, 10., Quellenstrasse 160, mit Plan A,
- 2.) den Haus- u. Grundeigentümer: die Finanzlandesdirektion, Wien, 3., Vordere Zollamtsstrasse 7, mit Plan B,
- in Abschrift:
- 3.) den Bauführer: Baufirma "Titan" Hoch- u. Tiefbauges., Wien, 4., Wohllebengasse 7,
- 4.) die Mag. Abteilung 37/X, mit Plan C,
- 5.) die Mag. Abteilung (Grundbesitzabgaben)
- 6.) das Vermessungsamt Wien, I., Hohenstaufengasse 17,
- 7.) die Finanzlandesdirektion f. Wien, N. Öst. u. Burgenland, wirtschaftlicher Informationsdienst.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

*Handwritten signature*

Der Abteilungsleiter:  
I. V.

Dr. Ing. Merl.

Stadtbaurat.



E.2. 2336 Fgv.

M. A. B. 37

Außenstelle für den 19. Bezirk

PARIE = C1

Eingelangt: 4. DEZ. 1963  
M. A. B. 37/30: Triester Str. 13

PLAN. NR. 553-125/63

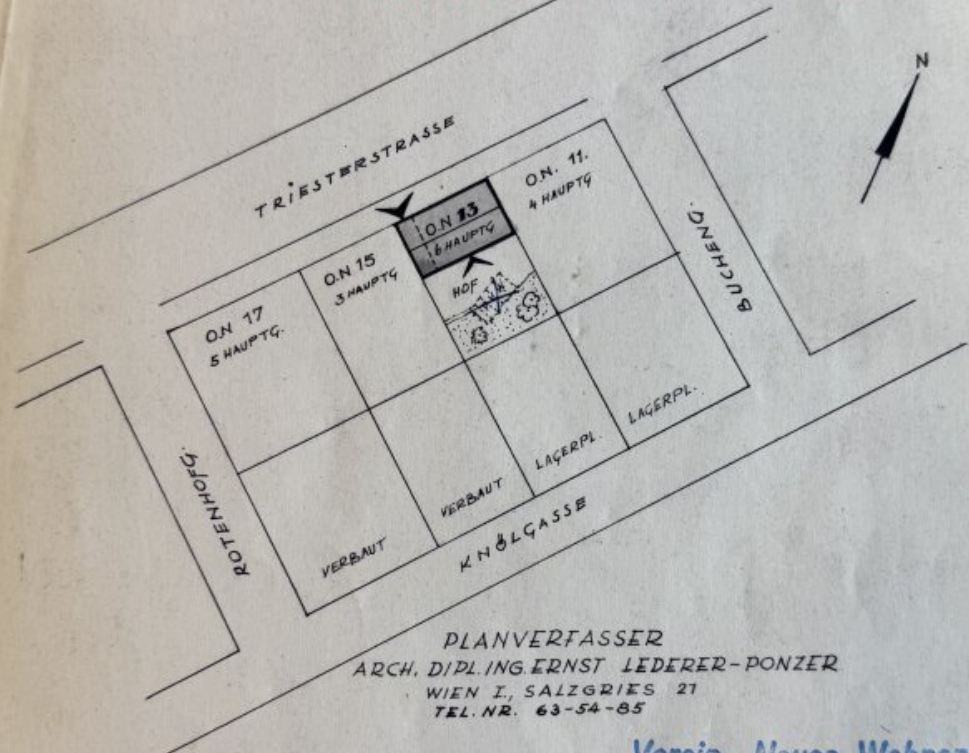
4163 Pm

# WIEDERAUFBAU DES WOHNHAUSES WIEN X., TRIESTERSTRASSE 13

EZ. 2336 GST. 2080/21

## BESTANDSPLAN

LEHNER ERDG. 1-5-STOCK, DACHG.



PLANVERFASSER  
ARCH. DIPL. ING. ERNST LEDERER-PONZER  
WIEN I., SALZGRIES 21  
TEL. NR. 63-54-85

DER GRUNDEIGENTÜMER U. BAUWERBER:

Verein „Neues Wohnen“  
Wien I., Ebendorferstraße 6/6

*Handwritten signature: Traugott*

DER PLANVERFASSER:



*Handwritten signature: Ponzer*

DER BAUFÜHRER:  
Wayss-Freytag

*Handwritten signature: Wayss-Freytag*  
Simplexbau  
Gesellschaft m. b. H.  
WIEN, 28. NOVEMBER 1963

MASSTAB 1:100

Magistrat der Stadt Wien

Mag. Abt. 37

Bau-, Feuer- u. Gewerbe Polizei

f. d. Bezirke 10-19, 21-26

Aussenstelle f. d. 10. Bezirk

10., Tolbuchstrasse 47.

Statistik vorgemerkt  
Wien, am 20. März 1950  
Hatschenbeis

Abt. 37  
N. 73/50

Mag. Abt. 37 - X/3113/49.

10., Triesterstrasse Or. Nr. 13.

E. Z. 2336, Grdb. Favoriten.

Demolierung.

Wien, am 10. März 1950.

**B e s c h e i d .**

Genäss § 70 der Bauordnung für Wien wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt für die Demolierung des Gebäudes 10., Triesterstrasse Or. Nr. 13, E. Z. 2336, Grdb. Favoriten, welches durch Kriegseinwirkung zerstört wurde.

Verbaute Fläche: 339,45 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 4460 m<sup>2</sup>

Wohnräume: Im Parterre 2 Zimmer u. Küche,

1 Zimmer u. Küche,

Im 1. Stock: 2 Zimmer u. Küche

2 Zimmer u. Küche,

Vorraum u. Kabinett u. Küche.

Auf diese Ausführung finden die Bestimmungen der B. O. f. W.

**Anwendung.**

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Beginn der Abbrucharbeiten ist der Mag. Abt. 37/X und den Arbeitsinspektorat vor Inangriffnahme der Arbeiten anzuzeigen. Bei der Durchführung dieser Arbeiten sind die Bestimmungen der Mag. Kundmachung vom 25.6.1896, Zl. 1752, genamtestens einzuhalten.

2.) Funde vom künstlerischen oder wissenschaftlichen Wert sind der Baubehörde anzuzeigen und bis zur Übernahme durch die Behörde mit Sorgfalt zu verwahren.

3.) Die Abbrucharbeiten dürfen nur von einem befugten Gewerbetreibenden ausgeführt werden. Sie sind mit besonderer Rücksicht auf die auftretenden Gefahrenmomente zu leiten, erforderliche Sicherheitsmassnahmen sind sofort auszuführen. Auf den Bestand der Nachbarobjekte ist Rücksicht zu nehmen. Jede unnötige Belästigung und Staubeentwicklung ist zu vermeiden.

4.) Das Umwerfen ganzer Bauerteile ist nur bei erhöhter Vorsicht unter Leitung eines Bau- oder Maurermeisters zulässig.

5.) Baustoff- und Schuttlagerungen auf Verkehrsflächen sind nur nach der Erteilung der hierfür genäss § 123 der Bauordnung erforderlicher Bewilligung gestattet.

6.) Kellerräume sind einzuschlagen und lagenweise zuzuschütten. Die Anschüttung ist entsprechend zu verdichten. Hohlräume sind voll auszuschnitten oder mit Ziegeln auszuschnitten.

7.) Mit den Abbrucharbeiten darf erst nach vollständiger Räumung des Gebäudes begonnen werden.

8.) Gas- u. Wassermesser sind vor Witterungseinflüssen und Beschädigungen zu schützen und ihr Ausbau bei den zuständigen städtischen

./.

PARIE = ~~1/1~~ C<sub>2</sub>

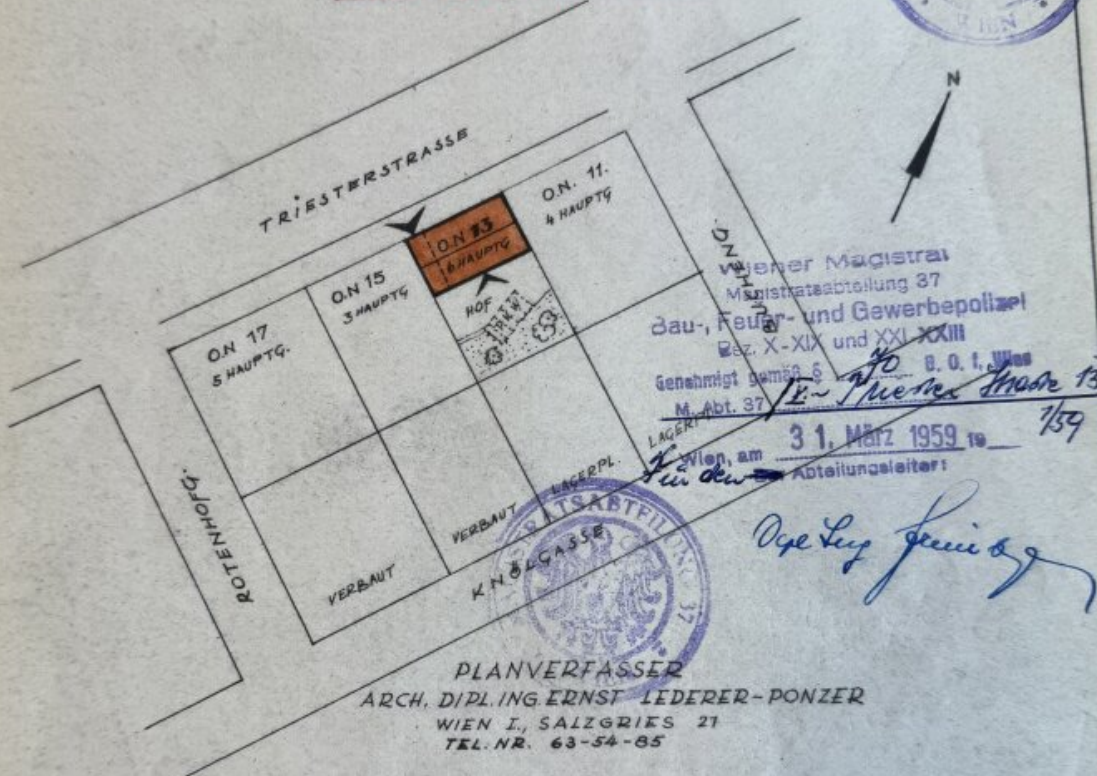
PLAN. NR. ~~117/125/89~~

# WIEDERAUFBAU DES WOHNHAUSES WIEN X., TRIESTERSTRASSE 13

I.Z. 2336 GST. 2080/21

## EINREICHPLAN

KELLER ERDGESCHOSS 1-3 STOK



Wiener Magistrat  
 Magistratsabteilung 37  
 Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei  
 Bez. X-XIX und XXI-XXIII  
 Genehmigt gemäß § 40 B. O. I., Wien  
 M. Abt. 37 *K. Thoma* *Maße 13*  
 31. März 1959  
 Wien, am *31. März 1959*  
 Abteilungleiter: *Josef Ley*

PLANVERFASSER  
 ARCH. DIPL. ING. ERNST LEDERER-PONZER  
 WIEN I., SALZGRIES 21  
 TEL. NR. 63-54-85

DER GRUNDEIGENTÜMER U. BAUWERBER:  
 Wayss & Freytag A.-G. und Meinong  
 Gesellschaft m. b. H.

*[Signature]*  
 DER PLANVERFASSER

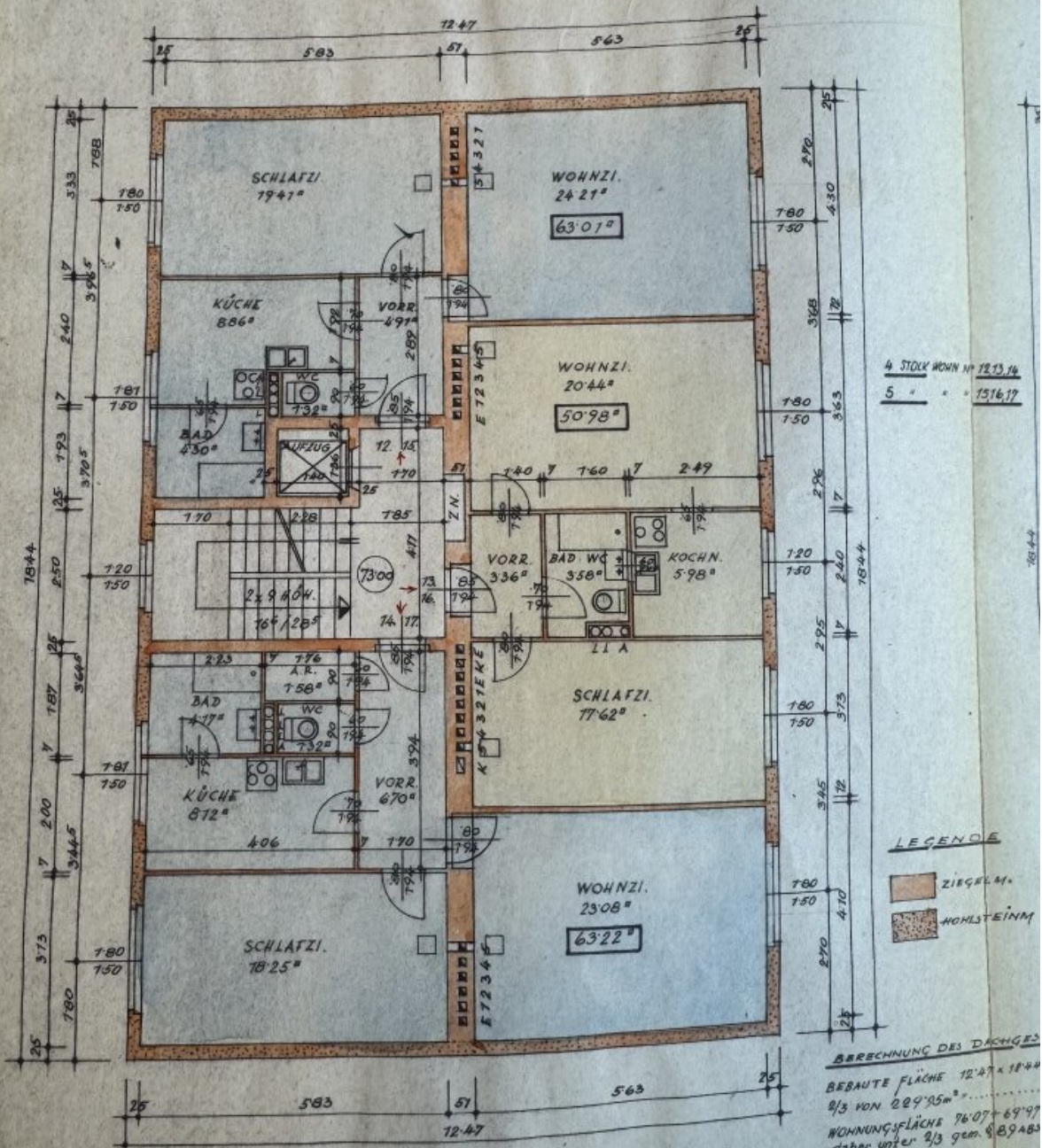


DER BAUFÜHRER:  
 Wayss & Freytag A.-G. und Meinong  
 Gesellschaft m. b. H.

*[Signature]*  
 WIEN, IM JANUAR 1959

MASSTAB 1:100

4. U. 5. STOCK



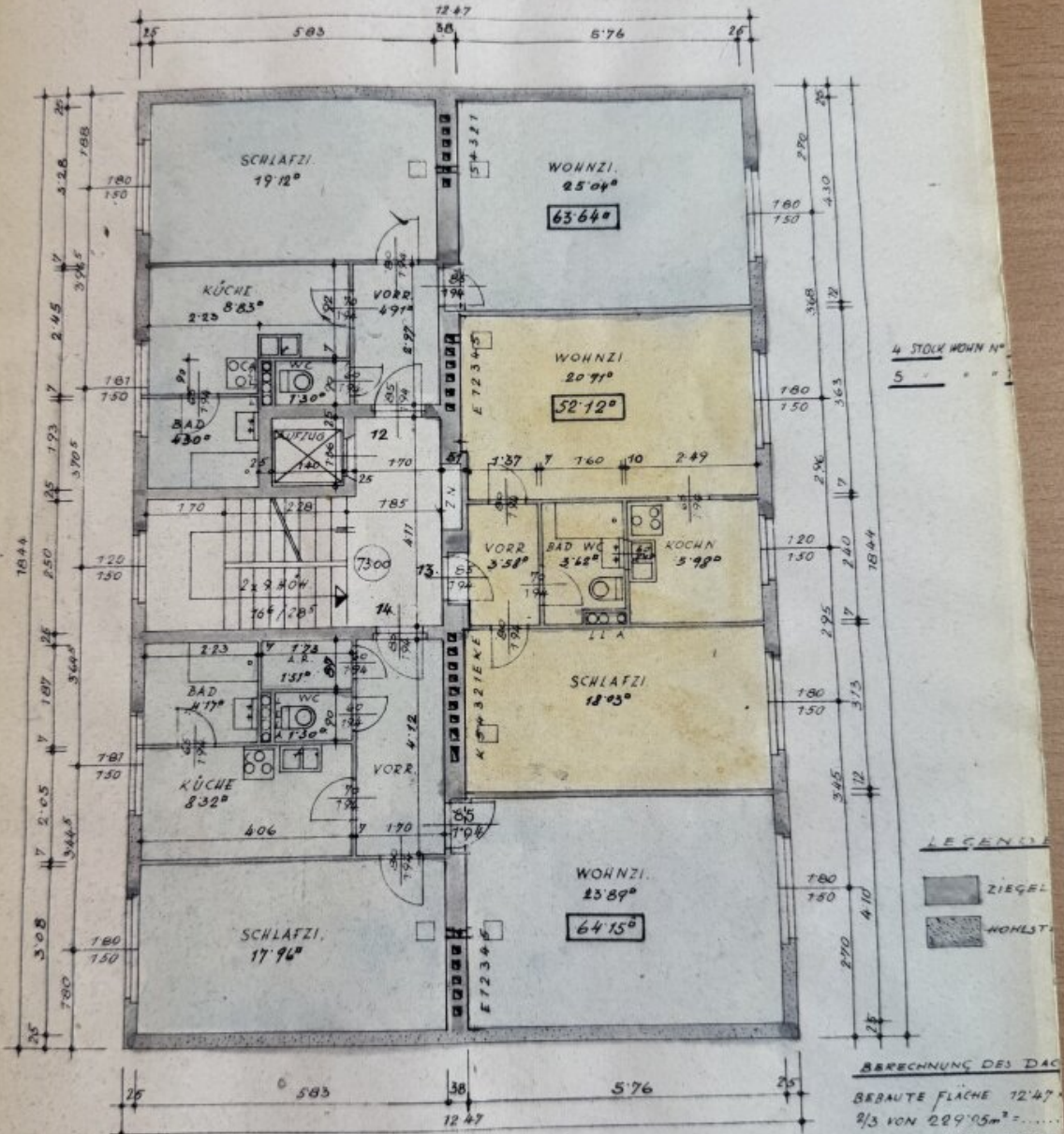
4. STOCK WOHN 117 7213,14  
 5. " " " 7516,17

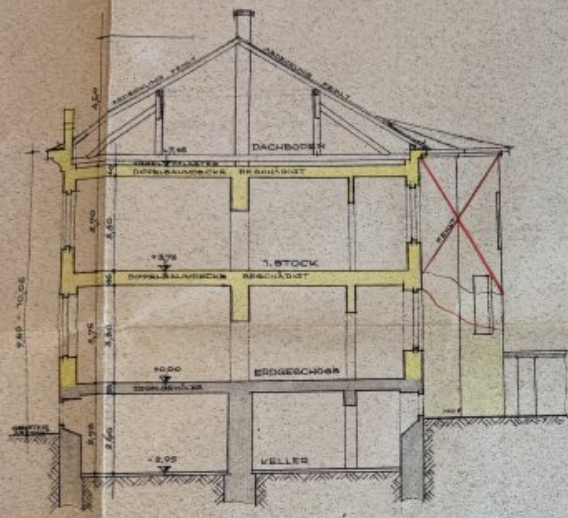
12/159



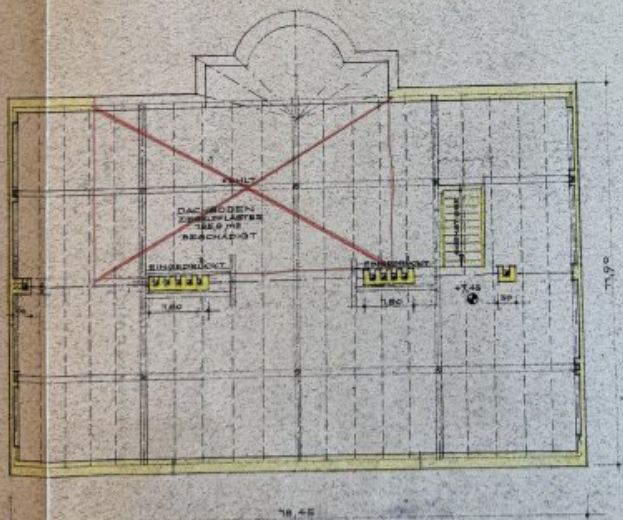
12/13  
 1/39

4. STOCK ..

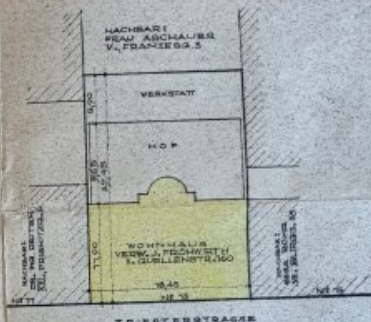




SCHNITT A-B



DACHBODEN



LAGEPLAN 1:360

- BESCHÄDIGTES MAUERWERK (TOTALSCHADEN)
- NICHTBESCHÄDIGTES MAUERWERK
- FEHLENDES MAUERWERK

GRUNDEIGENTÜMER :

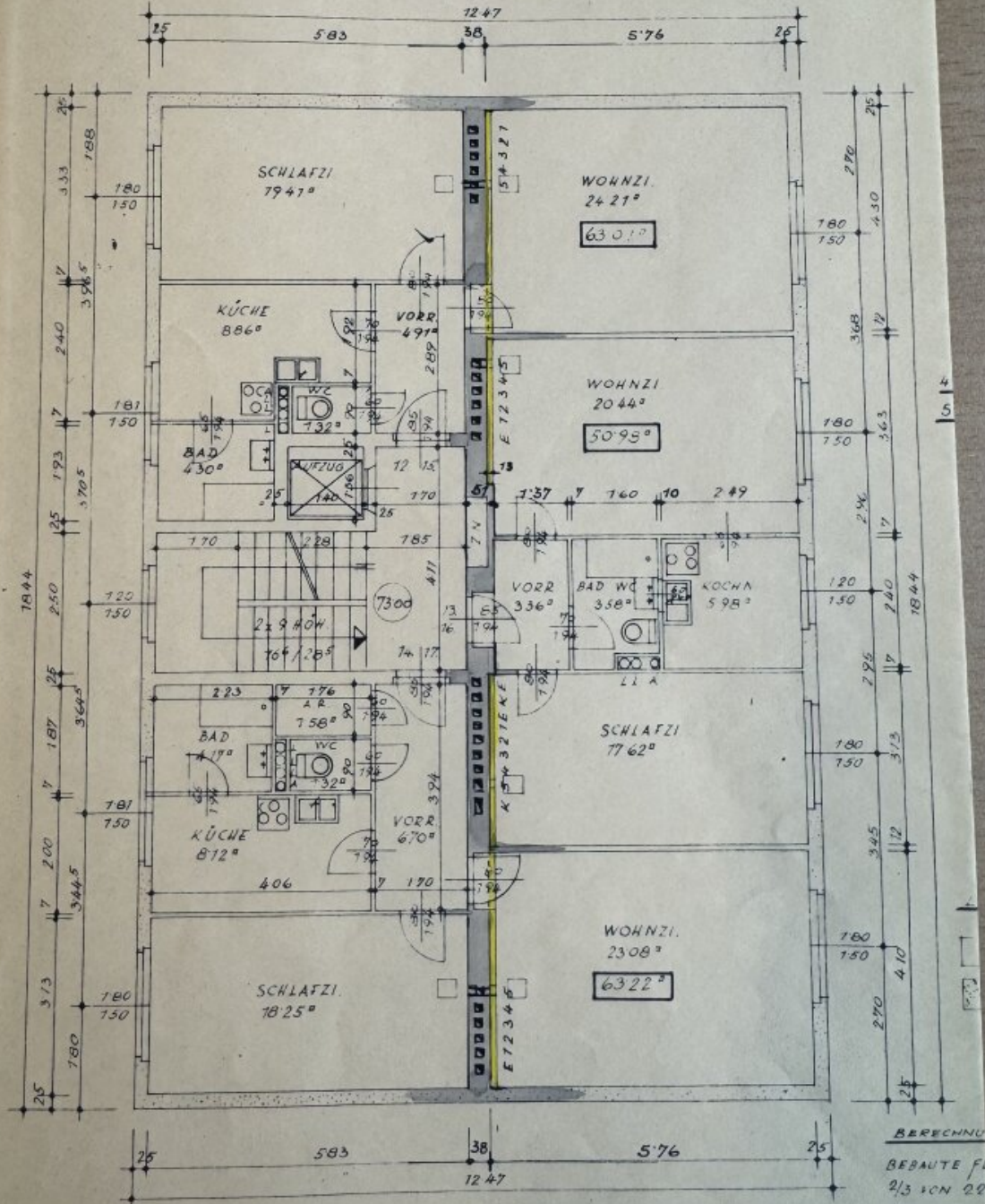
BAUWERBER :

BAUFÜHRER :

*Therese Schindler  
Pränsitzer  
Wien IX, Grössenbergsame 25  
Tel. A 46 4 11*

4. ~~STOCK~~ STOCK

ÄNDERUNG MITTELMAUER 38cm  
EINREICHUNG 51cm



BERECHNUNG  
BEBAUTE FL.  
2/3 VON 22  
WÖHNUNGSFL.  
daher unter

## Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **2 Zimmer Eigentumswohnung am Puls der City**
- **Wohnfläche** von rund **64 m2**
- bestehend aus **2 hellen Zimmern und Küche mit Essgruppe,**
- Vorraum mit **Garderobe, extra WC, Bad mit Dusche**
- Nahe dem **Matzleinsdorferplatz** und Naherholung am **Wienerberg** auf der **B17** an einer Hauptschlagader von Wien
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- **Lift**
- **Kellerabteil**

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung ist **überdurchschnittlich gut**:

### **Straßenbahn & Bus**

- Straßenbahnlinien entlang bzw. nahe der Triester Straße (z. B. Linie 1)
- Buslinien im Nahbereich (z. B. 7B, 65A, 64A je nach Abschnitt)

Haltestellen sind typischerweise **fußläufig in wenigen Minuten erreichbar**

## **U-Bahn**

- **U6 (z. B. Station Tscherttegasse / Philadelphiabrücke)** erreichbar
- meist ca. **10–20 Minuten zu Fuß oder kurze Busverbindung**

## **Bahn / Fernverkehr**

- Nähe **Matzleinsdorfer Platz** (S-Bahn & Regionalverkehr)
- gute Verbindung zum **Hauptbahnhof Wien**

## **Individualverkehr**

- schnelle Anbindung an:
  - **A23 Südosttangente**
  - **A2 Südbahn**

Insgesamt: **sehr gute multimodale Erreichbarkeit**

## **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung**

Die Nahversorgung ist **sehr gut bis ausgezeichnet**:

- Supermärkte (z. B. große Filialen wie Billa Plus im Umfeld)
- Bäckereien und Drogerien fußläufig
- Einkaufszentren:
  - Wienerberg / Umgebung
  - weitere größere Zentren in kurzer Distanz

Dinge des täglichen Bedarfs sind **meist innerhalb von 2–5 Gehminuten verfügbar**

Zusätzlich gibt es:

- Gastronomie
- Cafés
- Fitnessstudios und Dienstleister

## **Schulen & Bildung**

Im näheren Umkreis (typisch <1 km):

- Volksschulen und Mittelschulen (z. B. Bereich Gödelgasse)
- Kindergärten in unmittelbarer Umgebung
- weiterführende Schulen im erweiterten Umfeld

Schulen sind **fußläufig oder mit kurzen Öffi-Wegen erreichbar**

## **Gesundheitsversorgung & Apotheken**

Sehr gute Versorgung:

- Apotheken im Nahbereich (teilweise nur wenige Gehminuten)
- Allgemeinmediziner und Fachärzte
- Nähe zu größeren Einrichtungen:
  - Gesundheitszentrum Favoriten
  - Krankenhäuser im 10. Bezirk

medizinische Versorgung **dicht und gut erreichbar**

## **Freizeit & Umgebung**

- Nähe zum **Wienerberg** (Erholungsgebiet mit Teich, Grünflächen)
- Sport- und Freizeitangebote
- Kino (Cineplexx Wienerberg)

## **Gesamtbewertung der Lage**

**Stärken:**

- sehr gute Verkehrsanbindung (Öffis + Auto)
- ausgezeichnete Nahversorgung
- gute medizinische Infrastruktur
- viele Schulen und Kindergärten

## **Fazit**

Die Lage in diesem Bereich der **Triester Straße , 1100 Wien** ist eine:

**urbane, infrastrukturell sehr gut erschlossene Wohnlage**

besonders geeignet für Personen, die:

- gute Öffi-Anbindung brauchen
- kurze Wege zu Einkauf und Alltag schätzen
- stadtnah wohnen möchten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap