

## 116 m<sup>2</sup> Wohnung mit Teilungspotenzial und flexibler Raumstruktur



**Objektnummer: 1643/148**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	116,30 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

H +436643005626

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



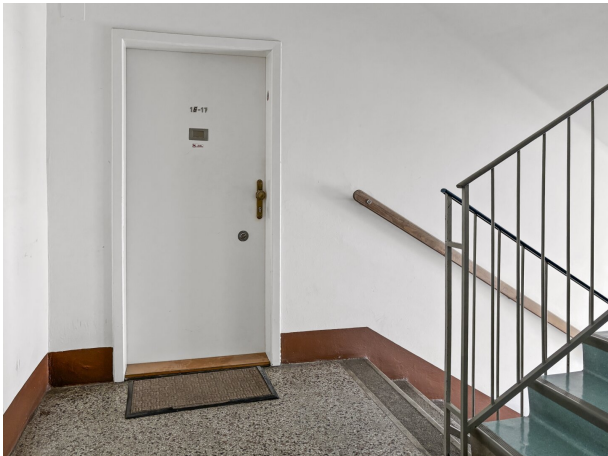














## Objektbeschreibung

### Raum für Ideen. Struktur für Neues.

In urbaner Lage von Wien zeigt sich diese Wohnung als Substanz mit Perspektive. Großzügige Flächen, klare Strukturen und die Möglichkeit zur Neuorganisation schaffen eine Ausgangsbasis, die weit über eine klassische Bestandswohnung hinausgeht. Der Fokus liegt nicht auf dem Ist-Zustand, sondern auf dem, was daraus entstehen kann.

Im **5. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes auf der Triesterstraße gelegen, verbindet die Einheit Größe, Flexibilität und Entwicklungsspielraum und richtet sich damit gezielt an Käufer, die Potenzial erkennen und nutzen möchten.

### Großzügigkeit, die sich gestalten lässt

Auf rund **116,36 m<sup>2</sup>** entfaltet sich eine **klar strukturierte Wohnung** mit aktuell **zwei getrennt begehbaren Zimmern** und vielseitigen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung.

Das **Wohnzimmer** bildet mit etwa **36,87 m<sup>2</sup>** den räumlichen Mittelpunkt. Seine Dimension eröffnet die Option, einen weiteren Raum zu integrieren und die bestehende Struktur neu zu ordnen. In dieser Konstellation lassen sich **bis zu vier Schlafzimmer realisieren** - eine Lösung mit Spielraum für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die **Küche** ist mit knapp **17,8 m<sup>2</sup>** großzügig angelegt und zum Innenhof ausgerichtet. Die hofseitige Lage schafft eine ruhige Ebene innerhalb der städtischen Umgebung.

Auch das **Badezimmer** ist in seiner Größe und Belichtung bemerkenswert. Auf rund **13,1 m<sup>2</sup>** stehen **Badewanne, Dusche** und **zwei Handwaschbecken** zur Verfügung. Ergänzt wird die Einheit durch **zwei separate WC-Bereiche**, wobei einer **künftig** auch als **Abstellraum** genutzt werden kann.

Sehen Sie sich die Wohnung im [Video](#) an und gewinnen Sie ein Gefühl für den Raum.

### Struktur und Potenzial

Die Wohnung basiert auf **zwei ursprünglich getrennten Tops**, die im Bestand zusammengelegt wurden. Diese Ausgangssituation eröffnet die Möglichkeit, die Einheit wieder zu trennen und zwei eigenständige Wohnungen zu schaffen.

Darüber hinaus erlaubt der **bestehende Grundriss** eine **flexible Neuorganisation** innerhalb der Fläche. Die Kombination aus Größe, Schnitt und Teilbarkeit schafft damit eine seltene

Grundlage für unterschiedliche Nutzungsszenarien - vom großzügigen Eigennutzerkonzept bis hin zur strukturierten Vermietung.

## Zustand und Nutzung

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und erfordert sowohl **technisch** als auch **gestalterisch** eine **Neuausrichtung**. Die vorhandenen **elektrischen Nachtspeicheröfen** sind teilweise nicht mehr funktionstüchtig und sollten im Zuge einer Sanierung neu konzipiert werden.

Ein klassischer Außenbereich in Form von Balkon oder Terrasse ist nicht vorhanden. Ergänzend steht jedoch ein **Innenhof mit Stellplätzen** zur Verfügung, der über ein elektrisches Rolltor direkt von der Triesterstraße aus erreichbar ist und ausschließlich berechtigten Nutzern vorbehalten bleibt. Die Nutzung der Stellplätze erfolgt ohne fixe Zuordnung nach dem Prinzip „first come, first serve“.

Ergänzt wird die Wohnung durch ein **Kellerabteil** mit rund **2 m<sup>2</sup>**, das zusätzlichen Stauraum schafft. Im Kellergeschoss stehen darüber hinaus gemeinschaftliche Waschräume mit Waschmaschinen und Trocknern zur Verfügung.

## Mein Service

Eine Wohnung mit klarer Struktur, großzügiger Fläche und einem Entwicklungsspielraum, der Raum für eigene Ideen lässt.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wird um direkte Kontaktaufnahme gebeten.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria

Immobilienfachberaterin

## Die Lage

Die **Triesterstraße** zählt zu den zentralen Verkehrsachsen im Süden von Vienna und verbindet urbane Infrastruktur mit ausgezeichneter Erreichbarkeit. Die Nähe zum Matzleinsdorfer Platz sorgt für eine starke öffentliche Anbindung mit S-Bahn, Straßenbahn sowie dem zukünftigen U-Bahn-Ausbau. Auch der Wien Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wiener Innenstadt liegt je nach Verkehrslage rund **10 bis 15 Fahrminuten** entfernt,

die Shopping City Süd ist in etwa **15 bis 20 Minuten** erreichbar. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn sorgt zusätzlich für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

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