

**Großzügige Eigentumswohnung mit ca. 166 m² – aktuell in
zwei Wohneinheiten genutzt – 4. Bezirk**



Objektnummer: 299725

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rienößlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	1.330.000,00 €
Betriebskosten:	321,55 €
USt.:	32,16 €

Ihr Ansprechpartner

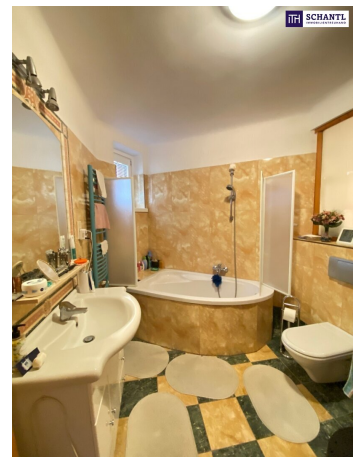


Martina Bezak

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 664 39 865 65
H +43 664 30 7000 9

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







Objektbeschreibung

166 m² Wohnfläche in zentraler Wiener Lage – derzeit in zwei getrennte Wohnbereiche gegliedert

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 4. Wiener Gemeindebezirks gelangt ein großzügiges Wohnungseigentumsobjekt mit einer Fläche von rund **166 m²** zum Verkauf.

Die Besonderheit dieser Immobilie: Die ursprünglich als großzügige Einheit geplante Wohnung wird heute **räumlich getrennt in zwei eigenständig nutzbare Wohnbereiche** bewohnt. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte.

Es handelt sich dabei um **ein grundbücherliches Wohnungseigentumsobjekt** und nicht um zwei separate Wohnungseigentumsobjekte.

Großzügiger Wohnbereich mit rund 106 m²

Der größere Teil der Wohnung bietet ausreichend Platz für eine Familie oder eine großzügige individuelle Wohnraumgestaltung.

Die derzeitige Raumaufteilung umfasst:

- drei Zimmer
- separate Küche
- Vorraum
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- WC im Badezimmer
- zusätzliches, separates WC mit Fenster
- praktischer Abstellraum

Separater Wohnbereich mit rund 60 m²

Der zweite Bereich verfügt über rund 60 m² und eignet sich aufgrund seiner Raumaufteilung auch sehr gut als eigenständiger Wohnbereich.

Hier stehen zur Verfügung:

- zwei geräumige Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- ca. 7 m² große Loggia

Dieser Bereich ist bereits **seit 01.03.2025 befristet auf drei Jahre vermietet**. Für den Käufer besteht somit von Beginn an die Möglichkeit, die Immobilie teilweise selbst zu nutzen und gleichzeitig bestehende Mieteinnahmen zu erzielen.

Eine Immobilie – mehrere Möglichkeiten

Die derzeitige Gestaltung macht das Objekt besonders interessant für Käufer, die Wert auf Flexibilität legen.

Denkbar sind beispielsweise:

Wohnen und Vermieten: Der größere Bereich wird selbst genutzt, während der kleinere Bereich vermietet bleibt.

Mehrgenerationenwohnen: Zwei getrennte Wohnbereiche ermöglichen ein hohes Maß an Privatsphäre und dennoch gemeinsames Wohnen unter einem Dach.

Kapitalanlage: Die bestehende Vermietung kann als Grundlage für ein individuelles

Anlagekonzept dienen.

Großzügiges Wohnen: Je nach rechtlicher und baulicher Möglichkeit kann die derzeitige Trennung künftig wieder zu einer zusammenhängenden Wohnlösung adaptiert werden.

Gepflegte Wohnhausanlage mit Sanierung

Das Wohngebäude präsentiert sich gepflegt und wurde vor rund drei Jahren thermisch umfassend saniert (THEWOSAN).

Den Bewohnern stehen unter anderem ein **Personenlift**, zwei Stiegenhäuser sowie ein **begrünter Innenhof** zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung.

Urban wohnen im 4. Bezirk

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten innerstädtischen Lage mit sehr guter Infrastruktur.

Die U-Bahn-Station **Taubstummengasse** ist bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Cafés sowie verschiedene Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung.

Auch die Wiener Innenstadt ist rasch erreichbar – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Das Besondere auf einen Blick

- **ca. 166 m² Gesamtfläche**
- **derzeit zwei getrennt nutzbare Wohnbereiche**
- **ein grundbücherliches Wohnungseigentumsobjekt**
- **kleinere Einheit aktuell vermietet**
- **ca. 7 m² Loggia**

- **thermisch saniertes Wohnhaus**
- **Lift und begrünter Innenhof**
- **U-Bahn-Nähe und zentrale Lage**

Eine außergewöhnliche Immobilie mit viel Fläche und einem hohen Maß an Flexibilität – interessant sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Heizung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Freundliche Grüße

Martina Bezak

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap