

Großzügige 115 m² Eigentumswohnung im 5. Liftstock mit Gestaltungspotenzial



Objektnummer: 5712

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Wohnfläche:	115,47 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	356,18 €
USt.:	35,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

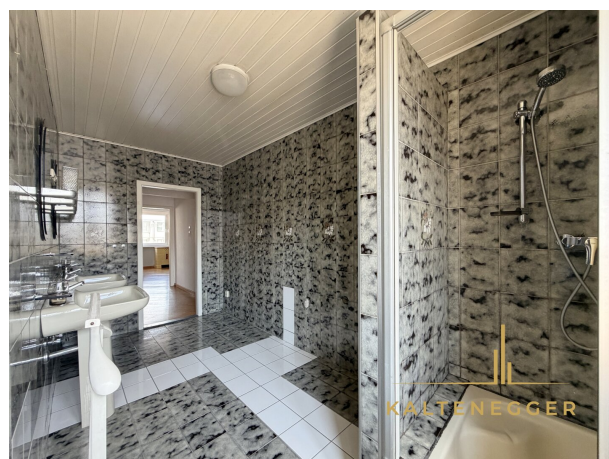
Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

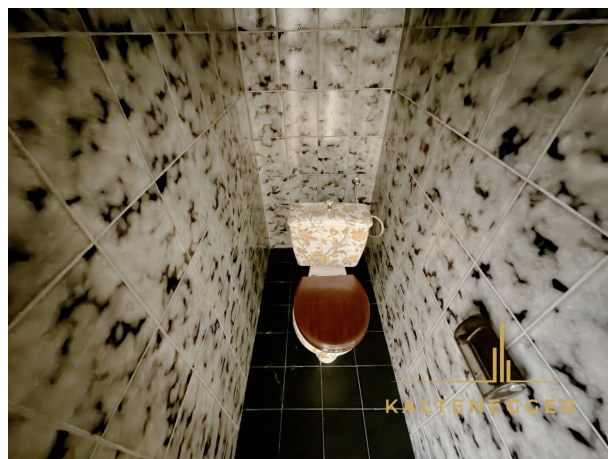
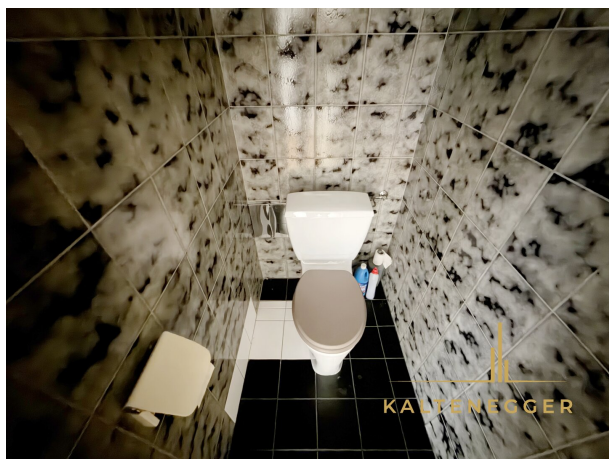
H +43 664 180 85 18

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

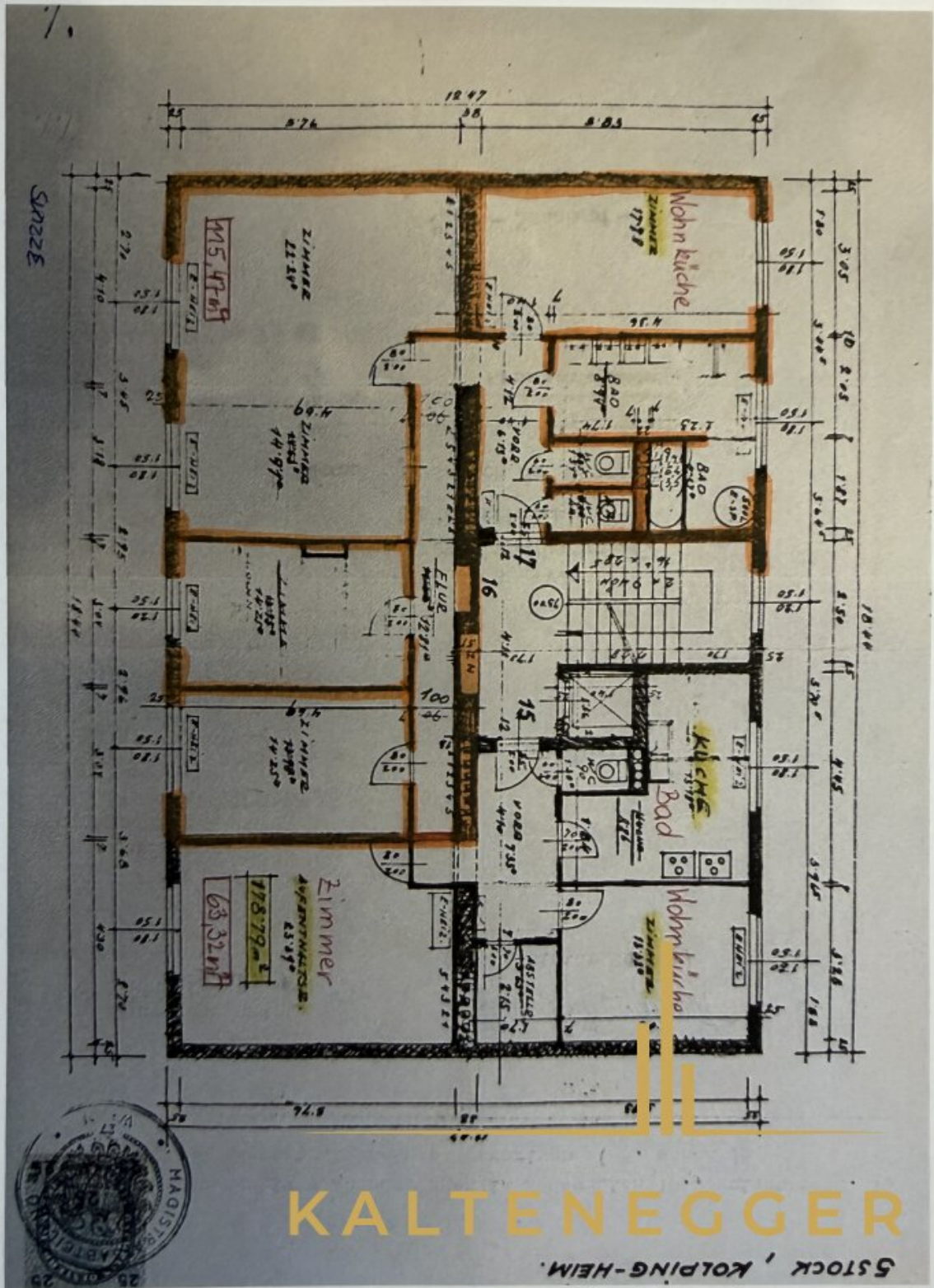












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige **Eigentumswohnung mit rund 115,47 m² Wohnfläche** im **5. Liftstock** eines etwa **1958 errichteten Wohnhauses** in der Triesterstraße in 1100 Wien.

Die Wohnung befindet sich in einem **guten, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand**. Sie überzeugt durch ihre **großzügige Raumaufteilung** und bietet aufgrund des vorhandenen Modernisierungsbedarfs viel Potenzial für eine **individuelle Neugestaltung nach den eigenen Vorstellungen**.

RAUMAUFTEILUNG & 4-ZIMMER-POTENZIAL

Das großzügige Raumangebot bildet eine hervorragende Grundlage, um die Wohnung entsprechend den persönlichen Vorstellungen neu zu gestalten.

Besonders hervorzuheben ist das derzeit rund **37 m² große Wohnzimmer**. Der ursprüngliche Wohnungsgrundriss sah in diesem Bereich zwei getrennte Räume vor.

Somit besteht die Möglichkeit, den großzügigen Wohnbereich – **vorbehaltlich der technischen und gegebenenfalls behördlichen Voraussetzungen** – wieder zu teilen und die Wohnung als **4-Zimmer-Variante** zu gestalten.

Damit bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten für **Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice**.

Die Wohnräume sind in Richtung **Triesterstraße** orientiert.

KÜCHE & TAGESLICHTBADEZIMMER ZUM INNENHOF

Die **Küchenräumlichkeit ist zum Innenhof ausgerichtet**.

Ein besonderes Plus ist das großzügige, ebenfalls zum **Innenhof orientierte Tageslichtbadezimmer**.

Das Badezimmer verfügt über:

- Badewanne
- separate Dusche
- Doppelwaschbecken

- natürliches Tageslicht

Aufgrund seiner Größe bietet der bestehende Badezimmerbereich eine gute Basis für die Gestaltung eines modernen und komfortablen Bades.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über **zwei getrennt begehbare WCs** sowie einen praktischen **Abstellraum innerhalb der Wohnung**.

HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt derzeit über ältere **elektrische Nachtspeicher-Einzelöfen**.

Aufgrund des Alters der bestehenden Geräte empfiehlt sich im Zuge der Renovierung eine **Erneuerung bzw. Umstellung des Heizsystems**.

Abhängig vom gewünschten Sanierungskonzept und den technischen Voraussetzungen können beispielsweise moderne elektrische Heizlösungen wie **Infrarotheizkörper** oder andere alternative Heizsysteme geprüft werden.

Damit besteht die Möglichkeit, im Zuge der Neugestaltung der Wohnung auch das Heizkonzept an heutige Anforderungen und die persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

KELLERABTEIL

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteile, das zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet.

PARKMÖGLICHKEIT IM INNENHOF

Im Innenhof der Liegenschaft befinden sich mehrere **allgemeine Pkw-Stellplätze**.

Pro Wohnung kann maximal **ein Stellplatz** genutzt werden. Die Nutzung erfolgt nach dem Prinzip „**First come, first served**“.

Es handelt sich somit um **keinen fix zugeordneten oder ausschließlich der Wohnung vorbehaltenen Stellplatz**.

RENOVIEREN & NACH EIGENEN VORSTELLUNGEN GESTALTEN

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**.

Gerade darin liegt die besondere Chance dieser Immobilie: Anstatt Kompromisse bei einer bereits erfolgten Sanierung eingehen zu müssen, können zukünftige Eigentümer **Materialien, Ausstattung und Raumgestaltung weitgehend nach den eigenen Vorstellungen planen.**

Mit rund **115,47 m² Wohnfläche** steht dafür ein außergewöhnlich großzügiges Platzangebot zur Verfügung.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in der **Triesterstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk** und verbindet eine gute innerstädtische Erreichbarkeit mit der Nähe zum Wienerberg und den südlichen Stadtteilen Wiens.

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch Schulen, Kindergärten, Gastronomie und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in Favoriten gut erreichbar.

Einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet der nahegelegene **Wienerberg** mit seinem weitläufigen Erholungsgebiet. Das rund **123 Hektar große Areal** mit Grün- und Wasserflächen stellt einen attraktiven Ausgleich zum städtischen Umfeld dar.