

**MAUER | 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG 85m² + BÜRO /
KLEINES LADENLOKAL 27m² – FLEXIBLE NUTZUNG
NAHE MAURER HAUPTPLATZ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26396

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

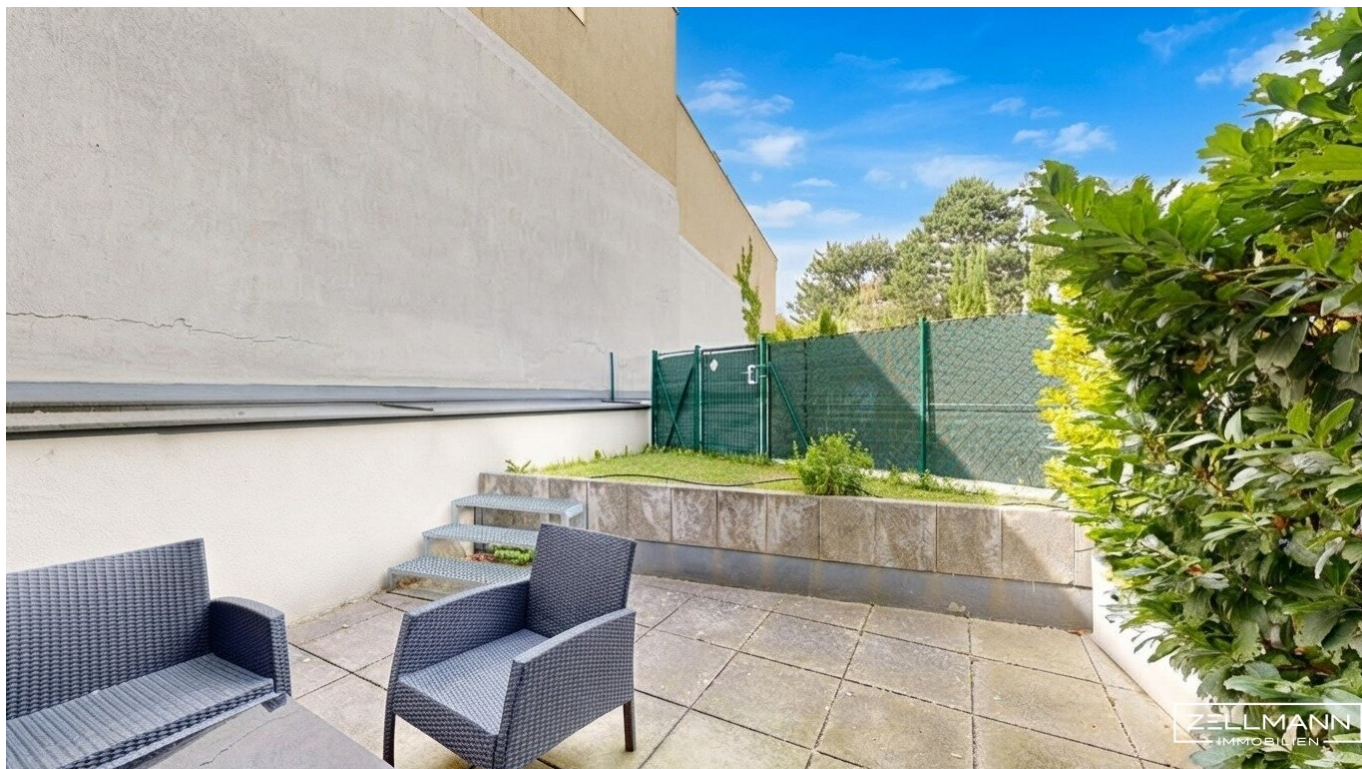
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,17 m ²
Nutzfläche:	112,11 m ²
Gesamtfläche:	112,11 m ²
Bürofläche:	26,94 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	7,16 m ²
Keller:	8,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	274,67 €
USt.:	35,18 €
Infos zu Preis:	

TG-Stellplatz: € 27.500,-

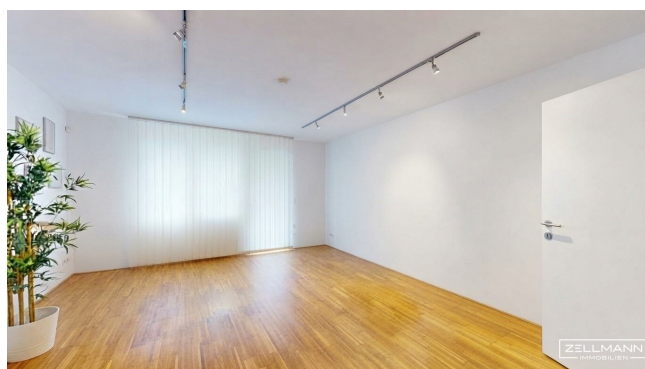
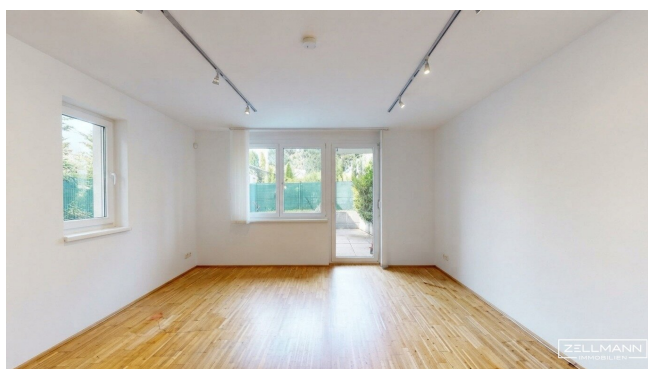
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verfügung.



ERDGESCHOSS

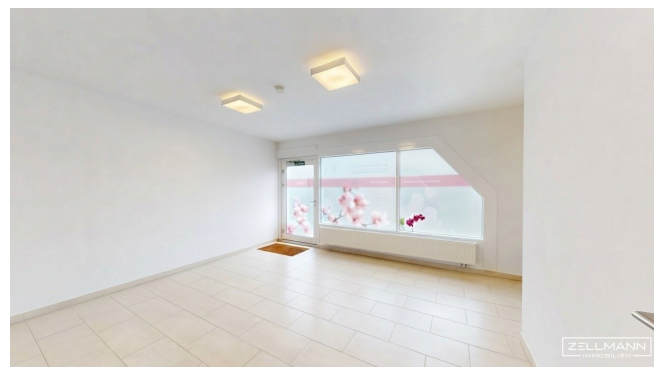
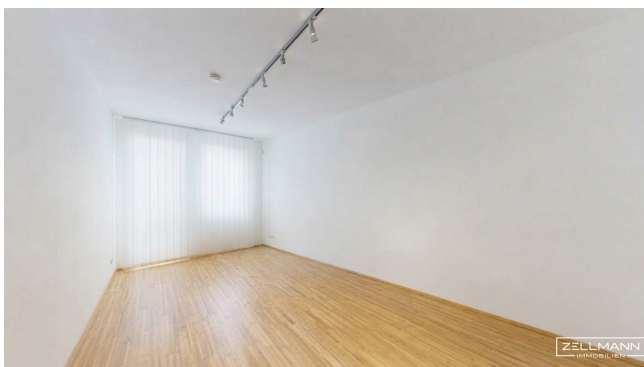
visualisiert

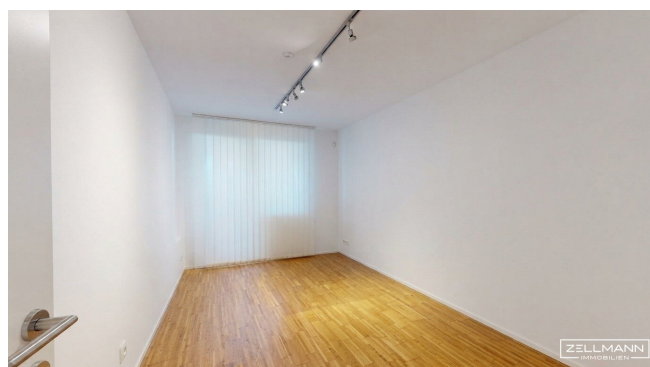
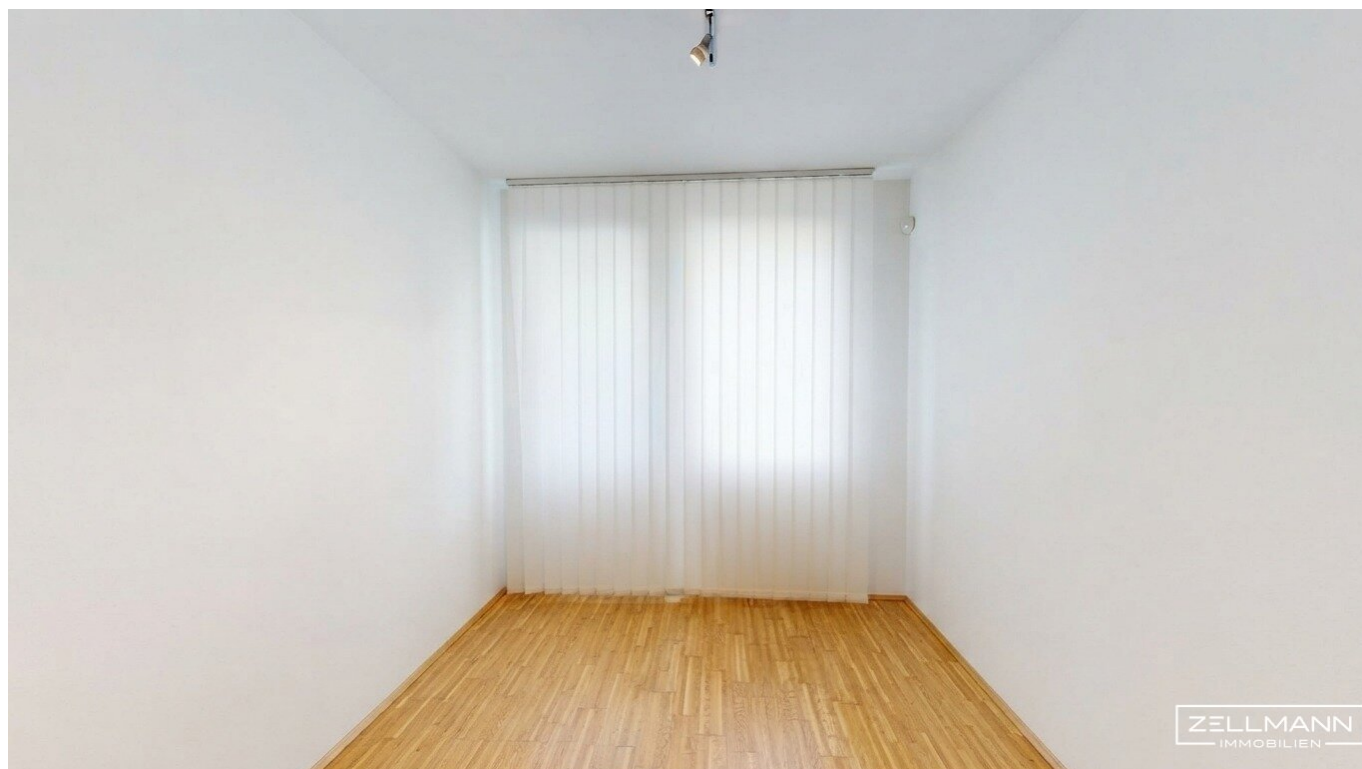


ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN
IMMOBILIEN





KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität.

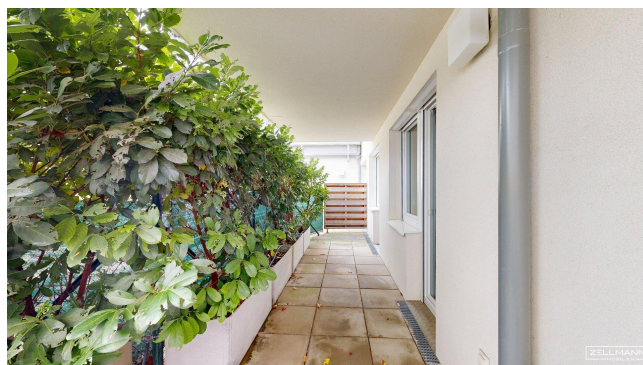
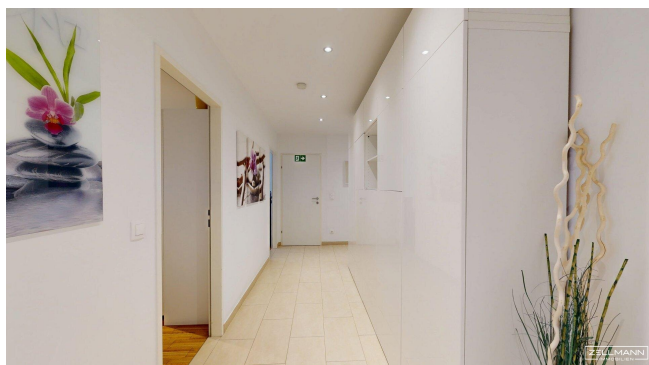


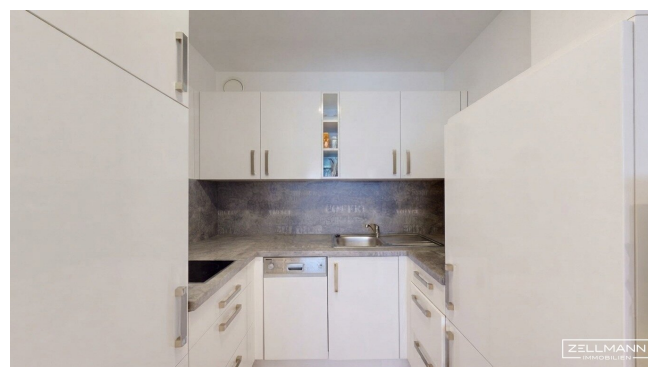
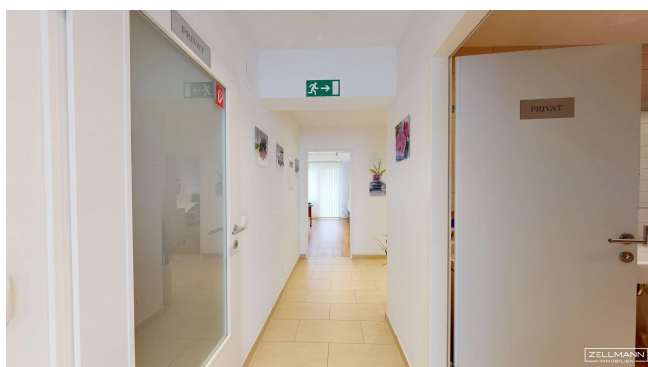


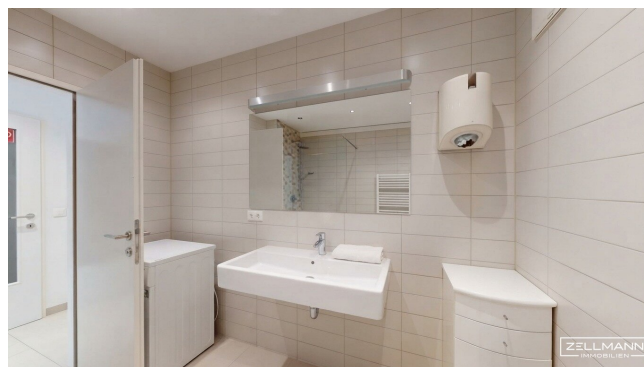
**360°
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

2 WOHNUNGSEIGENTUMSEINHEITEN – GARTENWOHNUNG & SEPARATES BÜRO / LADENLOKAL

TOP 5 + TOP 6 · DERZEIT ALS ORDINATION GENUTZT · CA. 112,11 M² GESAMTFLÄCHE · CA. 32,18 M² TERRASSE · CA. 9,18 M² GARTEN

Eine außergewöhnlich vielseitige Immobilienkombination mit besonderem Potenzial für **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**: Zum Verkauf stehen die beiden unmittelbar aneinandergrenzenden, jedoch **getrennten Wohnungseigentumseinheiten Top 5 und Top 6**, die derzeit gemeinsam als Ordination genutzt werden.

Die besondere Stärke dieser Immobilie liegt in ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeit. Während sich **Top 5 mit ca. 85,17 m²** aufgrund seiner Größe, Raumstruktur und der direkt angeschlossenen Terrasse samt Garten hervorragend als großzügige Gartenwohnung anbietet, kann **Top 6 mit ca. 26,94 m²** als räumlich getrenntes Büro, Arbeitsbereich oder – bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen – als Laden- bzw. Geschäftsfläche genutzt werden.

Aktuell sind beide Einheiten zu einer Ordination mit insgesamt ca. **112,11 m²** zusammengefasst. Mit entsprechendem bzw. überschaubarem Adaptierungsaufwand besteht die Möglichkeit, die beiden Einheiten wieder klar voneinander zu trennen und beispielsweise **Top 5 als private Gartenwohnung und Top 6 als separates Büro bzw. Geschäftslokal** zu nutzen.

Damit eröffnet sich eine interessante Konstellation für Selbstständige, Unternehmer, Freiberufler oder Käufer, die privaten Wohnraum mit einem unmittelbar angrenzenden, dennoch eigenständigen Arbeits- oder Geschäftsbereich kombinieren möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Einheiten:** Top 5 + Top 6
- **Wohnungseigentum:** 2 getrennte Wohnungseigentumseinheiten
- **Derzeitige Nutzung:** gemeinsam als Ordination
- **Top 5:** ca. 85,17 m²

- **Top 6:** ca. 26,94 m²
- **Gesamtfläche Top 5 + Top 6:** ca. 112,11 m²
- **Terrasse:** ca. 32,18 m²
- **Garten:** ca. 9,18 m²
- **Mögliche Nutzung Top 5:** großzügige Gartenwohnung
- **Mögliche Nutzung Top 6:** separates Büro, Arbeitsbereich bzw. Laden-/Geschäftslokal
- **Besonderheit:** Wohnen und Arbeiten unmittelbar nebeneinander und dennoch räumlich getrennt

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Diese Immobilie bietet eine Kombination, die am Markt nur selten zu finden ist: **zwei getrennte Wohnungseigentumseinheiten mit insgesamt ca. 112,11 m²**, die aktuell gemeinsam als Ordination genutzt werden und künftig unterschiedlich genutzt werden können.

Das Konzept eignet sich besonders für Käufer, die **Wohnen und Arbeiten intelligent miteinander verbinden** möchten. Anstelle eines klassischen Homeoffice innerhalb der eigenen Wohnung besteht hier die Möglichkeit, einen großzügigen privaten Wohnbereich mit einer eigenständigen, unmittelbar angrenzenden Büro- oder Geschäftsfläche zu kombinieren.

Top 5 bildet mit ca. **85,17 m²** den größeren Teil der Immobilie und verfügt zusätzlich über eine ca. **32,18 m² große Terrasse** sowie einen ca. **9,18 m² großen Garten**. Die vorhandene Raumstruktur bietet attraktive Voraussetzungen für die Adaptierung zu einer großzügigen Gartenwohnung.

Top 6 ist mit ca. **26,94 m²** deutlich kompakter und kann aufgrund der räumlichen Trennung besonders interessant als eigenständiges Büro, Arbeitsbereich oder – vorbehaltlich der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen – als Laden- bzw. Geschäftsfläche genutzt werden.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Zwei getrennte Wohnungseigentumseinheiten – Top 5 und Top 6
- Derzeit gemeinsame Nutzung als Ordination
- Ca. 112,11 m² Gesamtfläche
- Top 5 mit ca. 85,17 m²
- Top 6 mit ca. 26,94 m²
- Ca. 32,18 m² großzügige Terrasse
- Ca. 9,18 m² Garten
- Attraktive Möglichkeit zur Trennung von Wohnen und Arbeiten
- Top 5 mit Potenzial als großzügige Gartenwohnung
- Top 6 ideal als separater Büro- oder Arbeitsbereich
- Geschäfts- bzw. Ladenlokal vorbehaltlich der rechtlichen Voraussetzungen denkbar
- Direkte räumliche Verbindung beider Einheiten bei gleichzeitig möglicher Trennung
- Flexible Raumstruktur
- Großzügige Außenflächen bei Top 5

- Interessant für Selbstständige, Freiberufler und Unternehmer
- Ebenso interessant für Käufer mit erhöhtem Homeoffice- bzw. Arbeitsplatzbedarf

RAUMAUFTEILUNG

TOP 5 – CA. 85,17 M²

Top 5 verfügt laut vorliegendem Plan über eine Gesamtfläche von ca. 85,17 m² und bildet den größeren Teil der derzeitigen Ordination.

Die vorhandene Raumstruktur bietet gute Voraussetzungen für eine künftige Nutzung als **großzügige Gartenwohnung**. Die derzeitigen Ordinationsräume können entsprechend adaptiert und wieder einer klassischen Wohnnutzung zugeführt werden.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Verbindung zu den privaten Außenflächen. Top 5 verfügt laut Plan über eine ca. **32,18 m² große Terrasse** sowie einen ca. **9,18 m² großen Garten**. Dadurch lässt sich ein attraktiver Wohnbereich mit direktem Freiraumbezug schaffen.

TOP 6 – CA. 26,94 M²

Top 6 verfügt laut vorliegendem Plan über eine Fläche von ca. 26,94 m² und stellt eine eigenständige Wohnungseigentumseinheit dar.

Gerade die kompakte Größe und die Trennung von Top 5 machen diese Einheit besonders interessant als **separates Büro, Arbeitsbereich oder Geschäftsfläche**. Dadurch kann der berufliche Bereich unmittelbar neben der privaten Wohnung liegen, ohne vollständig in den privaten Wohnbereich integriert werden zu müssen.

Für Selbstständige oder Unternehmer entsteht damit eine ausgesprochen praktische Kombination: morgens wenige Schritte ins eigene Büro und dennoch eine klare räumliche Trennung zwischen Privatleben und Beruf.

GARTEN & TERRASSE

Ein wesentlicher Mehrwert von Top 5 sind die großzügigen privaten Außenflächen. Laut vorliegendem Plan stehen eine ca. **32,18 m² große Terrasse** sowie ein ca. **9,18 m² großer Garten** zur Verfügung.

Gerade im Zusammenhang mit einer möglichen künftigen Wohnnutzung von Top 5 entsteht dadurch eine attraktive **Gartenwohnung mit großzügigem Freiraum**. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für einen Ess- und Aufenthaltsbereich im Freien, während die zusätzliche

Gartenfläche den privaten Außenbereich ergänzt.

WOHNEN & ARBEITEN – KLAR GETRENNT UND DOCH DIREKT NEBENEINANDER

Das eigentliche Alleinstellungsmerkmal dieses Angebots ist die Möglichkeit, **Wohnen und Arbeiten an einem Standort zu verbinden und dennoch klar voneinander zu trennen.**

Während Top 5 künftig als private Gartenwohnung genutzt werden könnte, bietet Top 6 einen eigenständigen Bereich für Büro, Homeoffice, Beratung, Dienstleistung oder – sofern die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind – eine entsprechende Geschäfts- bzw. Ladennutzung.

Dadurch können beispielsweise Kunden, Geschäftspartner oder Mitarbeiter empfangen werden, ohne dass hierfür der private Wohnbereich betreten werden muss. Gleichzeitig entfallen lange Arbeitswege und beide Lebensbereiche befinden sich unmittelbar nebeneinander.

Diese Konstellation eignet sich daher insbesondere für **Freiberufler, Selbstständige, Unternehmer, Berater oder Dienstleister**, die einen eigenständigen Arbeitsbereich in unmittelbarer Nähe zur eigenen Wohnung schätzen.

DERZEITIGE NUTZUNG ALS ORDINATION

Aktuell werden **Top 5 und Top 6 gemeinsam als Ordination** genutzt. Im derzeitigen Zustand ergibt sich laut Plan eine zusammenhängend genutzte Fläche von insgesamt ca. **112,11 m²**.

Die bestehende Ordinationsnutzung zeigt gleichzeitig, wie flexibel sich die vorhandenen Flächen organisieren lassen. Da es sich um **zwei getrennte Wohnungseigentumseinheiten** handelt, besteht die Möglichkeit, die derzeitige gemeinsame Nutzung mit entsprechendem bzw. überschaubarem Adaptierungsaufwand wieder räumlich zu trennen.

Eine besonders interessante Variante wäre die Nutzung von **Top 5 als Gartenwohnung und Top 6 als separates Büro bzw. Geschäftslokal**. Ebenso kann – abhängig von den individuellen Anforderungen und den jeweiligen rechtlichen Voraussetzungen – eine andere Kombination der beiden Einheiten in Betracht gezogen werden.

FLÄCHEN – GETRENNT & GESAMT

- **Top 5:** ca. 85,17 m²
- **Top 6:** ca. 26,94 m²

- **Top 5 + Top 6 gesamt:** ca. 112,11 m²
- **Terrasse:** ca. 32,18 m²
- **Garten:** ca. 9,18 m²

In Summe stehen somit ca. 112,11 m² Fläche zuzüglich ca. 32,18 m² Terrasse und ca. 9,18 m² Garten zur Verfügung.

ZIELGRUPPE

Das Angebot richtet sich insbesondere an Käufer, die eine Immobilie mit **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und klarer Trennung zwischen privatem und beruflichem Bereich** suchen.

Besonders interessant ist die Kombination für Selbstständige, Freiberufler und Unternehmer, die ihre Wohnung und ihren Arbeitsplatz gerne an derselben Adresse hätten, gleichzeitig jedoch Wert auf einen eigenständigen Büro- bzw. Geschäftsbereich legen.

Ebenso eignet sich die Immobilie für Käufer, die zunächst die bestehende Ordinationsnutzung fortführen oder die beiden Einheiten langfristig unterschiedlich nutzen möchten.

UNSER RESÜMEE

Zwei getrennte Wohnungseigentumseinheiten, derzeit als gemeinsame Ordination genutzt, eröffnen hier außergewöhnlich flexible Möglichkeiten.

Top 5 bietet mit ca. 85,17 m² sowie ca. 32,18 m² Terrasse und ca. 9,18 m² Garten attraktive Voraussetzungen für die Schaffung einer großzügigen Gartenwohnung. Die separate Top 6 mit ca. 26,94 m² kann gleichzeitig als eigenständiger Büro- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Insgesamt stehen ca. 112,11 m² Fläche zur Verfügung. Gerade die Kombination aus zwei eigenständigen Einheiten ermöglicht es, private und berufliche Nutzung klar voneinander abzugrenzen und dennoch unmittelbar miteinander zu verbinden.

Eine interessante Immobilienlösung für alle, die eine Gartenwohnung mit einem unmittelbar angrenzenden, eigenständigen Büro-, Arbeits- oder Geschäftsbereich kombinieren möchten.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zu Top 5 und Top 6 zur Verfügung und erläutern Ihnen im Rahmen eines persönlichen Gesprächs die derzeitige Raumaufteilung sowie die möglichen Varianten einer getrennten Nutzung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **ZELLMANN IMMOBILIEN** gerne zur Verfügung.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Flächen- und Maßangaben basieren auf den vorliegenden Planunterlagen bzw. auf übermittelten ca.-Angaben und verstehen sich ohne Gewähr. Laut vorliegendem Plan weist Top 5 eine Fläche von ca. 85,17 m² und Top 6 eine Fläche von ca. 26,94 m² auf. Die gemeinsam ausgewiesene Fläche beträgt ca. 112,11 m². Zusätzlich sind bei Top 5 eine Terrasse mit ca. 32,18 m² und ein Garten mit ca. 9,18 m² ausgewiesen.

Die dargestellte mögliche künftige Aufteilung bzw. Nutzung – insbesondere die Nutzung von Top 5 als Wohnung sowie von Top 6 als Büro, Laden-, Geschäfts- oder sonstige Gewerbefläche – stellt eine Nutzungsidee dar. Die tatsächliche Zulässigkeit einer Änderung oder Wiederherstellung der jeweiligen Nutzung sowie allenfalls erforderliche bauliche Adaptierungen, Bewilligungen und Zustimmungen sind anhand der bestehenden Widmung, Nutzungsbewilligung, Wohnungseigentumsunterlagen und der einschlägigen behördlichen Bestimmungen gesondert zu prüfen.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN.

Sofern im Rahmen der Vermarktung möblierte, adaptierte oder anderweitig visualisierte Darstellungen verwendet werden, können diese KI-gestützt auf Basis der vorhandenen Plan- bzw. Bildunterlagen erstellt worden sein. Diese Visualisierungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung möglicher Nutzungs- und Gestaltungskonzepte. Maßgeblich sind der tatsächliche Bestand sowie die jeweiligen Vertrags-, Plan- und Behördenunterlagen.

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](#)

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.

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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap