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



**Objektnummer: 26664**

**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 m² |
| **Nutzfläche:** | 112,11 m² |
| **Gesamtfläche:** | 112,11 m² |
| **Bürofläche:** | 26,94 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 7,16 m² |
| **Keller:** | 8,80 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,30 kWh / m² * 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


ZELLMANN
IMMOBILIEN

Verfügung.


ZELLMANN
IMMOBILIEN

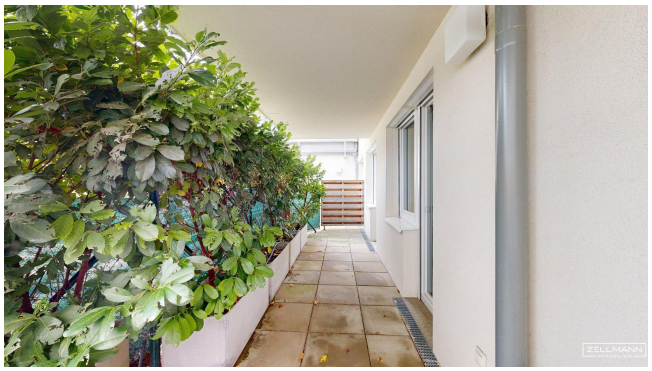

ZELLMANN
IMMOBILIEN














PRIVAT
PRIVAT
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN

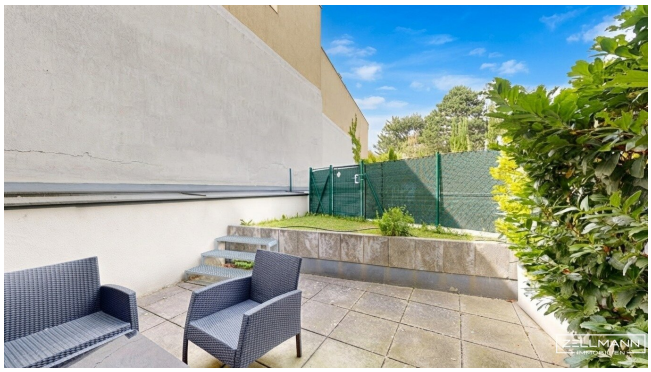





ERDGESCHOSS
visualisiert
METALLSTIEGE
TERRASSE
TOP 5+6
30.13 m²
ZIMMER 1
26.60 m²
ZIMMER 2
14.95 m²
ZIMMER 3
14.19 m²
VORRAUM
15.71 m²
ABSTR.
1.84 m²
ABSTR.
2.54 m²
WC
1.64 m²
BAD
7.79 m²
Aufzug
110/140
TOP 5
TREPPENHAUS
KUNSTSTEINPL.
7.73 m²
WC
1.44 m²
WR
1.40 m²
TOP 6
BÜRO (TOP 6)
24.07 m²
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH
Vertrauen. Service.




118



# 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.**

**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.**

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

**Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte**

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen

ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

**Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012**

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

**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