

**Ein Ort für neue Ideen – Wohnen im ruhigen Innenhof |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23801**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Art:        | Wohnung              |
| Land:       | Österreich           |
| PLZ/Ort:    | 1100 Wien,Favoriten  |
| Baujahr:    | 1952                 |
| Zustand:    | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:      | Neubau               |
| Wohnfläche: | 49,49 m²             |
| Zimmer:     | 2                    |
| Bäder:      | 1                    |
| WC:         | 1                    |
| Keller:     | 4,00 m²              |
| Kaufpreis:  | 149.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

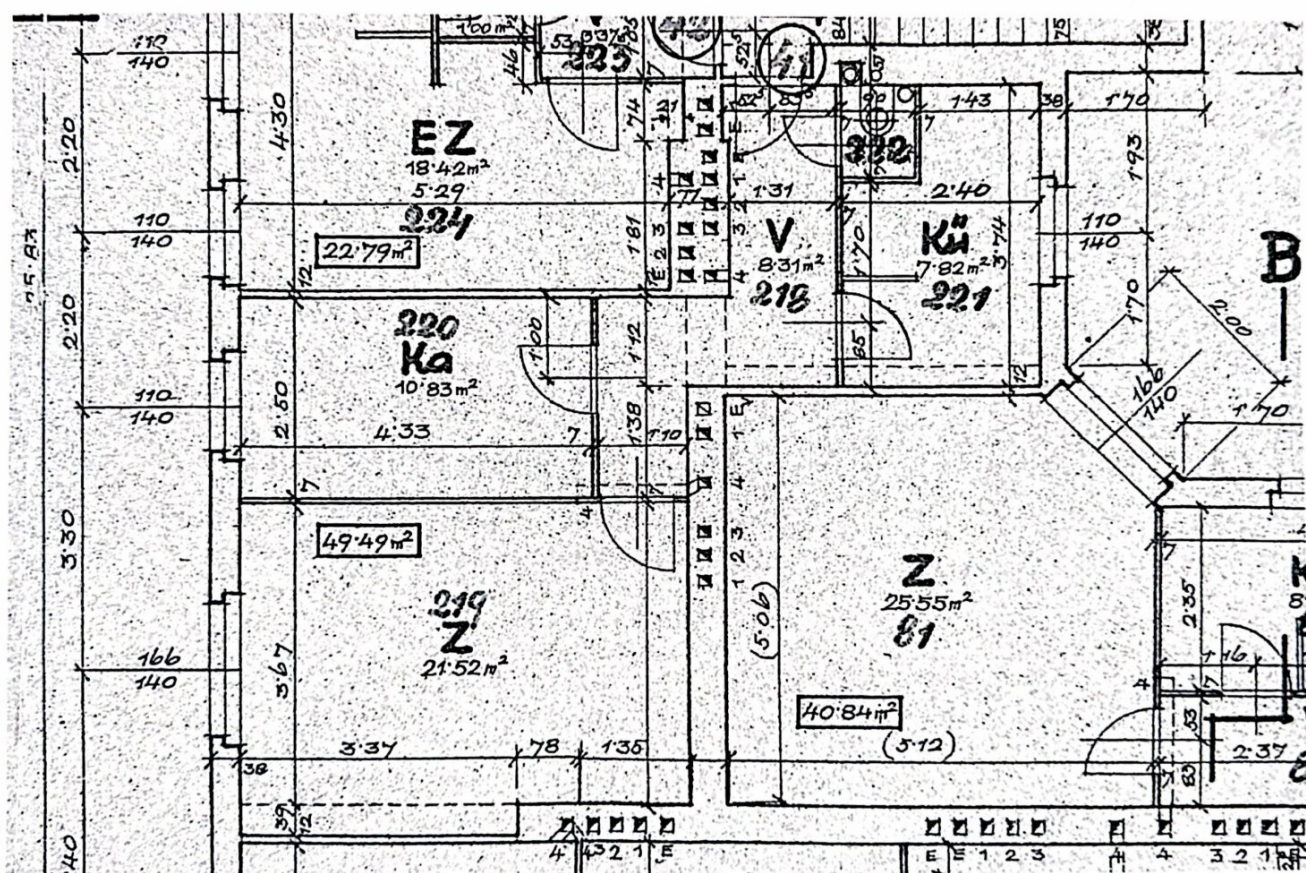
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## Kurzbeschreibung

Diese ruhig gelegene Eigentumswohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Gebäudes aus den 1950er-Jahren. Das Haus liegt in einem begrünten Innenhof, wodurch die Wohnung vollkommen vom Straßenlärm abgeschirmt ist. Mit knapp 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet sie einen zweckmäßigen Grundriss und großes Entwicklungspotenzial. Der Zustand der Wohnung ist deutlich sanierungsbedürftig, wodurch sich eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer oder Anleger ergibt, die ihren Wohnraum individuell gestalten möchten.

**Die Wohnung wird derzeit noch geleert!**

## Wohnung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Derzeit ist keine Zentralheizung vorhanden – beheizt wird mittels Holzofen. Küche und Dusche teilen sich einen Raum. Bodenbeläge, Sanitärausstattung, Türen und Oberflächen entsprechen einem einfachen bzw. veralteten Standard. Die Fenster sind zweifach verglast und wurden 2004 getauscht. Die Fassade wurde 2016 mit einem hochwertigen Vollwärmeschutz ausgestattet.

Der Sanierungsbedarf wurde bereits in einer professionellen Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Durch eine geschickte Umgestaltung lassen sich Grundriss und Ausstattung auf zeitgemäßen Wohnkomfort heben – ideal für handwerklich begabte Eigennutzer oder Investoren mit Weitblick.

## Besonderheiten

Ein wesentliches Merkmal dieser Wohnung ist die rechtliche Rahmenbedingung hinsichtlich der Vermietung. Da das Gebäude nach dem Zweiten Weltkrieg mit öffentlichen Mitteln (Wiederaufbaufonds) errichtet wurde, besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Beschränkung bei der freien Vermietbarkeit (angemessener Mietzins). Das Darlehen wurde 1975 zurückbezahlt. Eine Nutzung als Hauptwohnsitz ist möglich, die klassische Anlagevermietung jedoch eventuell nur eingeschränkt oder genehmigungspflichtig. Dies beeinflusst die wirtschaftliche Verwertbarkeit und wurde in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

## Infrastruktur & Umgebung

Die Mikrolage ist ruhig, begrünt und dennoch urban. Die nächste U-Bahn-Station ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeiteinrichtungen befinden sich in direkter Umgebung. Der Stadtteil zählt zu den dynamisch wachsenden Bezirken Wiens mit laufenden Stadtentwicklungsprojekten. Es entstehen neue Wohn- und Grünräume,

verkehrsberuhigte Zonen und modernisierte Infrastrukturen – ein Umfeld mit Zukunft.

## **Gebäudestatus & Rücklagen**

Das Gebäude präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Fenster, die Haustür, Teile der Elektroverkabelung sowie die Fassade wurden bereits saniert. Monatlich werden Betriebskosten, Rücklage und ein bestehendes Darlehen über die Vorschreibung abgedeckt. Das Darlehen läuft noch bis 2031 - wird aber verkäuferseitig im Zuge des Verkaufs AUSBEZAHLT!!

Für die kommenden Jahre sind überschaubare Maßnahmen geplant, darunter der Austausch des Fußabstreifgitters, die Sanierung des Terrazzobodens im Eingangsbereich sowie eine mögliche Erneuerung der Eingangstüre.

## **Grundriss & Nutzungspotenzial**

Der aktuelle Grundriss bietet solide Ausgangsbedingungen und lässt sich flexibel umgestalten. Ob kompaktes Zuhause für Singles, kreative Stadtwohnung für Paare oder langfristige Wertanlage mit Ausbauoption – diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Entwicklung.

## **Das bestehende Darlehen wird von der Eigentümerin noch ausbezahlt!**

### **Fazit**

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: eine ruhige, grüne Innenhoflage im Herzen eines lebendigen Stadtteils – und das Potenzial, mit überschaubarem Aufwand ein modernes Zuhause oder ein attraktives Investmentobjekt zu schaffen. Eine Chance für Käufer mit Blick fürs Wesentliche und dem Wunsch, Wohnraum nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der



Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap