



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 177224

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

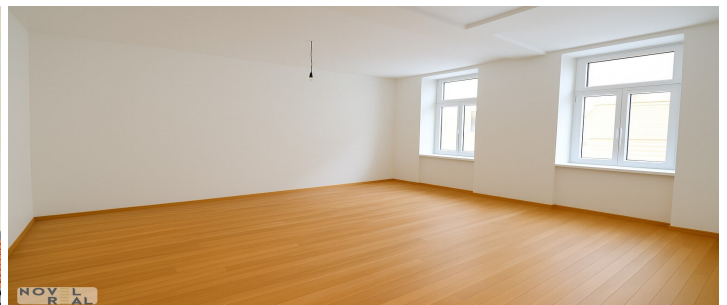
Ulrike Krempf

Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

Wohnfläche: 127.66m<sup>2</sup>

## ALTBAU-WOHNUNG MIT AUSSGEWÖHNLICHER FLEXIBILITÄT UND RAUMNUTZUNG IM "SUPERGRÄTZL FAVORITEN";



Diese einzigartige Altbau-Immobilie befindet sich im Herzen des neu gestalteten und begrünten "Supergrätzl Favoriten"; einer Lage, die perfekte Infrastruktur, beste Verkehrsanbindung und urbanes Flair in idealer Weise verbindet.

Die großzügige Wohnfläche von rund 128 m<sup>2</sup> mit 6 Zimmern erstreckt sich über die gesamte oberste Etage (3. Stock) eines thermisch sanierten Wohnhauses (ohne Lift). Aktuell ist die Einheit in zwei nebeneinanderliegende 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Beide Wohnungen sind jeweils mit Küche, Bad, WC, Waschmaschinenanschluss, eigener

Gaskombitherme sowie separaten Strom- und Gaszählern ausgestattet. Dank zentral begehbaren Zimmern eignen sich die Wohnungen hervorragend auch für WGs.

Zwei Wohneinheiten ? zahlreiche Möglichkeiten

Flexible Anpassung an sich verändernde Wohnbedürfnisse

Einfacher Zusammenschluss zu einer großen Wohnung mit mehr Raum

Nutzung für Mehrgenerationenwohnen, Home-Office, Büro oder Praxis

Privatsphäre und Gemeinschaftsgefühl gleichermaßen möglich

Finanzielle Entlastung durch Teil- oder Vollvermietung

Highlights auf einen Blick

Perfekt durchdachte Grundrisse mit optimaler Raumnutzung

Flexible Wohnkonzepte für unterschiedlichste Lebenssituationen

Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Straßenverkehr

Umfassende Infrastruktur und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Nähe zum idyllischen Waldmüllerpark

Teilmöblierung und gute Ausstattung, die Investitionen reduziert

Ausstattung & Zustand

Die Wohnungen wurden 2014 generalsaniert und präsentieren sich in sehr gutem Zustand. Bei Übergabe sind die Böden frisch renoviert und die Räume neu ausgemalt.

Fußbodenheizung

Voll ausgestattete Küchen, Vorräume, Bäder und WCs

Kleiderschränke und eigener Schrankraum

Teilweise integrierte Deckenspots

Innenjalousien

Zwei separate Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum

Weitere Pluspunkte

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Spar, Penny, Bipa, Trafik u. a.) in unmittelbarer Umgebung

Schulen und Kindergärten in Gehweite

Absolute Ruhe durch alleinige Nutzung der gesamten Etage ? keine direkten Nachbarn

Kein Lift: ein Nachteil, der zum Vorteil wird ? das Dachgeschoss wird voraussichtlich nicht ausgebaut, was Ruhe und Privatsphäre sichert

Geringe Energiekosten dank energieeffizienter Heizung und frei wählbarer Anbietern

Raumaufteilung im Detail

Wohnung 1 ? ca. 73 m<sup>2</sup> (3 Zimmer):

Großzügige Wohnküche mit ca. 31 m<sup>2</sup>

Zwei Zimmer à ca. 12 m<sup>2</sup> (eines mit Schrankraum)

Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschbecken

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum, Vorraum und Flur

Wohnung 2 ? ca. 55 m<sup>2</sup> (3 Zimmer):

Wohnküche mit ca. 20 m<sup>2</sup>, Platz für Esstisch und Sofa

Zwei Zimmer à ca. 12 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Wanne und Waschbecken

WC mit Handwaschbecken

Vorraum und Flur

Ergänzende Informationen

Im Grundbuch ist die Wohnung als eine Einheit eingetragen, Betriebskosten werden ebenfalls als Gesamteinheit abgerechnet.

Die aktuelle Aufteilung in zwei Wohnungen ist rechtskonform (eigene Zähler, getrennte Wohnsitzmeldungen etc.).

Maximale Flexibilität für Eigennutzer oder Anleger!

Heizung & Warmwasser: dzt. ? 189,- pro Monat (für 6 Personen in beiden Einheiten).

Tolle Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, begrünten Seitengasse der Gudrunstraße, nur wenige Schritte vom Waldmüllerpark entfernt.

Einkauf & Shopping:

Geschäfte wie Spar, Penny, Hofer, Bipa und Trafik fast vor der Haustüre, zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten in der Favoritner Einkaufsstraße (fußläufig erreichbar).

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie 14A, Straßenbahnlinien 1, 6, 11, 18, 62 sowie die Badner Bahn.

In ca. 10 Gehminuten: U1 und die Schnellbahnen am Matzleinsdorfer Platz (S1, S2, S3, S4, S80). So gelangen Sie in:

15 - 20 Min. in die Innenstadt / zum Hauptbahnhof

22 Min. zur Mariahilfer Straße / Westbahnhof

40 Min. zum Flughafen Wien oder in die Shopping City Süd

Autobahnanbindung:

Nur ca. 7 Minuten bis zur A23, rund 15 Minuten zu A1, A2, A4, A21 und S1.

ON REQUEST YOU WILL RECEIVE ANY INFORMATION IN ENGLISH !!

\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH. 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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.500m Höhere  
Schule &lt;2.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 127.66m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 57.94m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.18m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 347.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempl

Tel.: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at