

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus mit Maisonette & Dachterrasse – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach; auch ideal als Investment



Objektnummer: 1939/217301

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Wohnfläche:	405,00 m ²
Gesamtfläche:	405,00 m ²
Bürofläche:	84,68 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	500,00 m ²
Keller:	165,64 m ²
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

64.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steininger

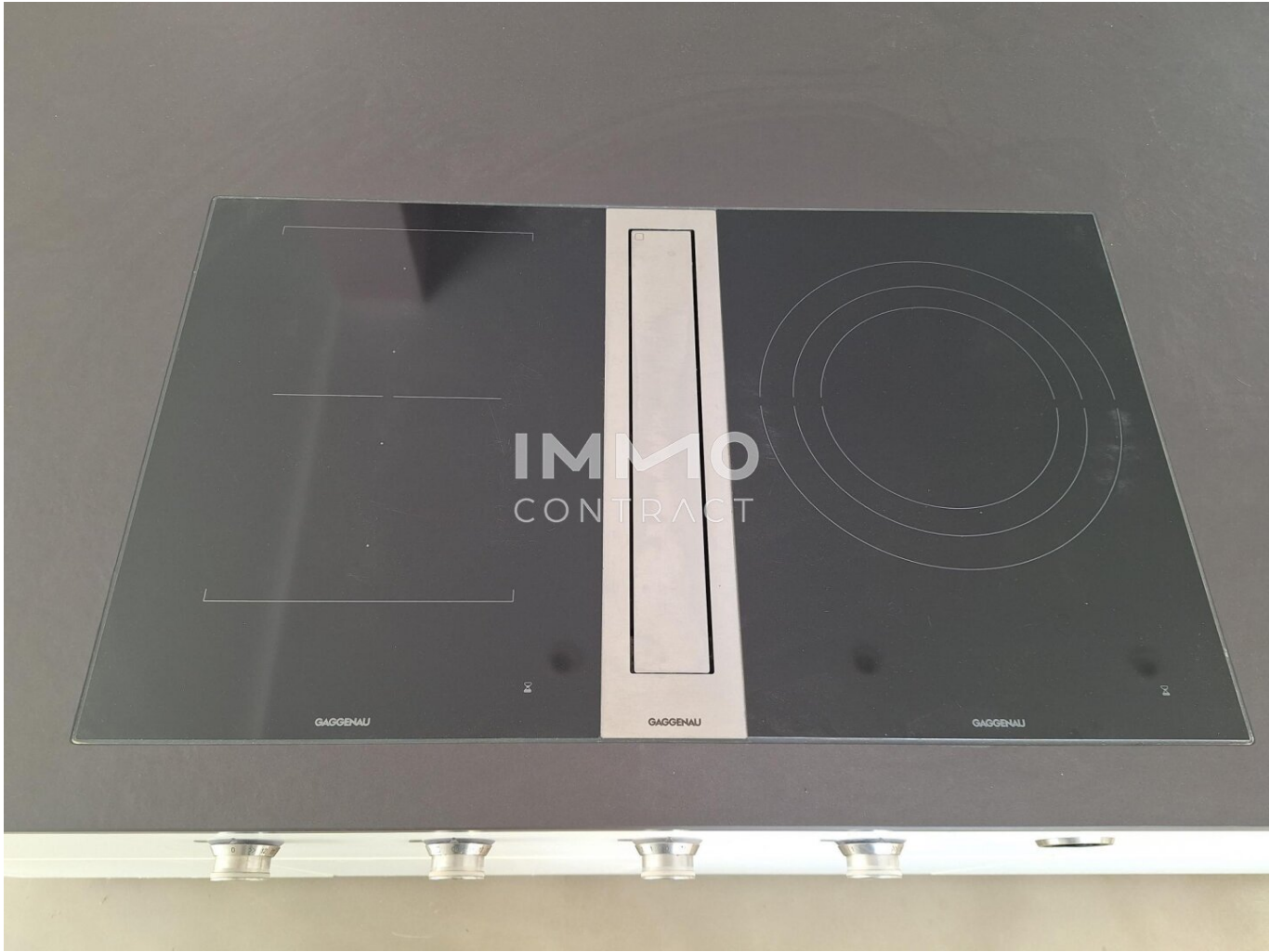
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17





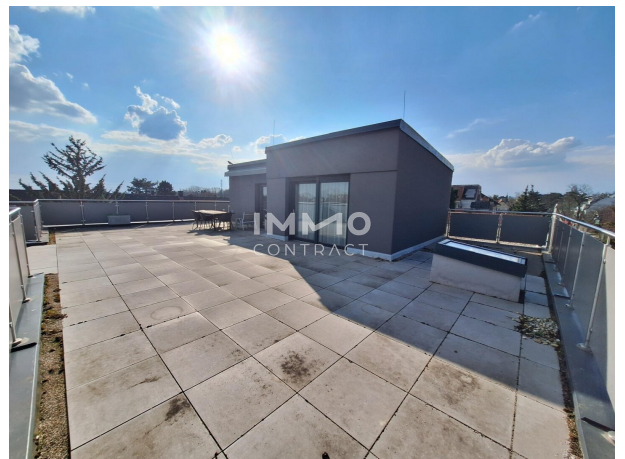












Objektbeschreibung

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Aspern – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Lage:

Im Herzen Asperns, nur wenige Gehminuten vom Siegesplatz entfernt und unweit des Mühlwassers sowie der Lobau, befindet sich diese vielseitig nutzbare Liegenschaft. Die Lage verbindet urbanes Leben mit naturnahem Erholungswert und bietet hervorragende Infrastruktur sowie gute Verkehrsanbindung.

Aufbau im Überblick:

Einfamilienhaus: 130m² Wohnfläche aufgeteilt auf 2 Ebenen.

Ordination im EG: ca. 85m² Nutzfläche

Dachgeschoss- Maisonettewohnung: ca. 190m² Wohnfläche mit ca. 105m² Terrasse

2 Garagen für 3 Pkw

Stellplätze am Grundstück für weitere 3-4 Pkw

Alle Einheiten sind baulich voneinander getrennt

Grundstück & Gebäude:

Das Grundstück umfasst ca. 1.035 m² und beherbergt ein in Massivbauweise errichtetes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1981 mit zwei Ebenen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m² aufgeteilt auf 5 Zimmer.

Erdgeschoss – Flexible Nutzung:

Die zweite Einheit des Erdgeschosses diente über viele Jahre als Arztpraxis (ca. 85 m²) und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Büro, Geschäftslokal oder Ordination (außer Allgemeinmedizin) oder auch zur Erweiterung der Wohnfläche.

Parkmöglichkeiten:

Zwei Garagen für bis zu drei Fahrzeuge sowie drei bis 4 weitere Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für Kunden, Mitarbeiter, Patienten oder die Familie.

Zustand & Renovierungspotenzial:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, der Ihnen viel Raum für individuelle Ideen und Visionen lässt. Geplante Modernisierungen könnten u. a. beinhalten:

- Austausch des Heizsystems (Öl)
- Erneuerung der Fenster
- Anbringung einer Vollwärmeschutzfassade
- Renovierung der Böden

Keller & Wellnessbereich:

Das Gebäude ist vollständig unterkellert (ca. 165 m²) und verfügt über eine Sauna mit Duschbereich sowie einen kleinen Indoor-Pool – perfekt für private Entspannung.

Obergeschoss – Moderne Maisonettewohnung mit großzügiger Dachterrasse

Die im Jahr 2022 fertiggestellte Maisonettewohnung mit ca. 190 m² bietet hohen Wohnkomfort und moderne Standards:

- 4 Zimmer
- Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Vollwärmeschutzfassade
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- Elektrisch bedienbare Rollläden

- Deckenspots
- Sichtestrich in der großzügigen Wohnküche mit Essbereich
- 2 Badezimmer mit Walk-In-Dusche und WC
- Offene Treppe ins Obergeschoss
- Dachterrasse mit ca. 105 m² und traumhaftem Rundumblick

Privatsphäre & Außenbereich:

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Zugang sowie einen Ausgang zur Terrasse und in den kaum einsehbaren Garten, was höchste Privatsphäre garantiert.

Fazit:

Diese Liegenschaft vereint Wohnkomfort, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein großes Renovierungspotenzial – ideal für Investoren, Familien oder Unternehmer, die Wert auf Gestaltungsspielraum und eine Top-Lage legen.

Interessiert?

Gerne lasse ich Ihnen bei konkretem Interesse die weiterführenden Unterlagen sowie weitere Bilder des Altbestandes zukommen.

Ich freue mich über Ihre Anfrage

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap