

Unverbaubarer Stadtblick - Zweigenerationenvilla mit großem Gestaltungspotenzial!



Objektnummer: 8437/89

Eine Immobilie von Axiom Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	312,00 m ²
Nutzfläche:	368,50 m ²
Zimmer:	13
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	282,00 m ²
Keller:	54,81 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Walter

Axiom Immobilien GmbH
Wipplingerstraße 1
1010 Wien

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



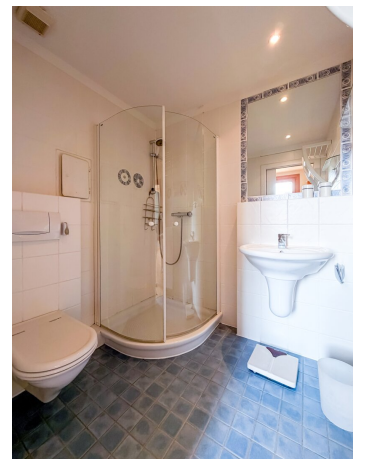


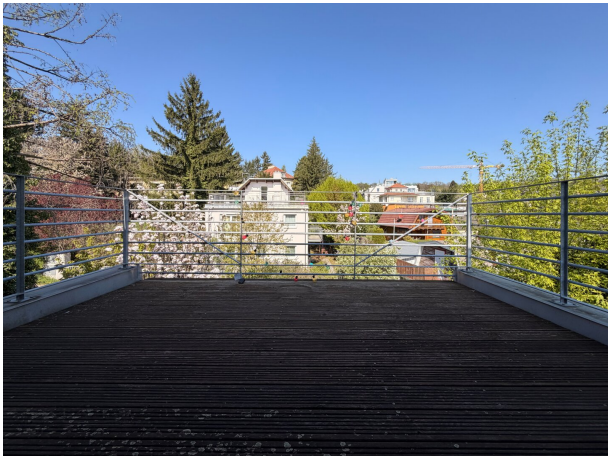
























Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im charmanten 18. Bezirk, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus als seltene Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt. Die Liegenschaft vereint großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige, grüne Umgebung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Mit insgesamt **13 Zimmern** bietet die Immobilie maximale Flexibilität in der Gestaltung Ihrer individuellen Wohnkonzepte. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Leben als auch private Rückzugsbereiche.

Das Haus überzeugt durch eine **solide Bausubstanz**, einen gepflegten Allgemeinzustand. Mit überschaubarem Adaptierungsaufwand lässt sich die Immobilie an moderne Wohnansprüche anpassen und individuell veredeln. Auch eine **Zusammenlegung zu einer großzügigen Villa** ist denkbar.

Ein besonderes Highlight ist der **sonnige Garten mit Terrasse**, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ob gemütliche Grillabende, ruhige Morgenstunden oder gesellige Zusammenkünfte – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum **Gersthofer Cottage** zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien. Bus und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Kaufpreis gesamt: € 1.950.000,–

Optional besteht die Möglichkeit, die beiden Haushälften separat zu erwerben (bitte beachten Sie auch unsere anderen Annoncen):

jeweils € 990.000,–

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap