

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.



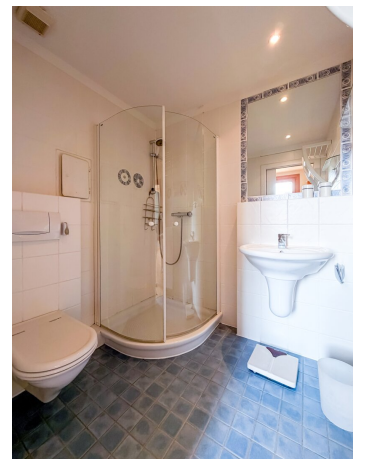


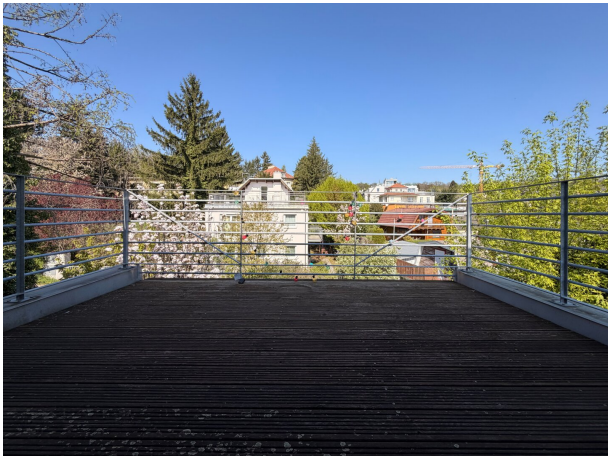
























Objektbeschreibung

OBJEKTBE SCHREIBUNG

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
- ruhige, grüne Umgebung
- attraktive Aussichtslage
- flexible Grundrissgestaltung
- hohes Potenzial für individuelle Wohnkonzepte

Damit eignet sich die Immobilie ideal für:

- Familien mit großzügigem Platzbedarf
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- zwei getrennte Wohneinheiten

- eine mögliche Zusammenlegung zu einer großzügigen Villa

Mit insgesamt **13 Zimmern** bietet das Haus maximale Flexibilität für unterschiedlichste Lebens- und Wohnmodelle. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Leben als auch private Rückzugsbereiche.

Das Haus überzeugt durch seine solide Bausubstanz und einen gepflegten Allgemeinzustand. Mit überschaubarem Adaptierungsaufwand lässt sich die Immobilie an moderne Wohnansprüche anpassen und individuell veredeln.

Auch eine **Zusammenlegung der beiden Haushälften zu einer großzügigen Villa** ist denkbar und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Garten mit Terrasse. Dieser lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Raum für Erholung, Familie und gesellige Zusammenkünfte.

Ob gemütliche Grillabende, ruhige Morgenstunden oder entspannte Stunden im Grünen – hier genießen Sie Lebensqualität auf hohem Niveau.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- außergewöhnliches Zweifamilienhaus im 18. Bezirk
- begehrte Wohnlage nahe dem Gersthofer Cottage
- insgesamt **13 Zimmer**
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- zwei Haushälften mit separatem Erwerbspotenzial
- solide Bausubstanz
- gepflegter Allgemeinzustand

- durchdachte Raumaufteilung
- sonniger Garten
- Terrasse
- ruhige, grüne Umgebung
- ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten
- mögliche Zusammenlegung zu einer großzügigen Villa

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum **Gersthofer Cottage** zählt zu den gefragtesten Wohngenden Wiens. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehm ruhigen Atmosphäre.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in angenehmer Entfernung.

In der Umgebung finden Sie unter anderem:

- Ärzte
- Apotheken
- Schulen
- Kindergärten
- Supermärkte

- Bäckereien

- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt.

KAUFPREIS

Kaufpreis gesamt: € 1.950.000,00

Optional besteht die Möglichkeit, die beiden Haushälften separat zu erwerben.

Kaufpreis je Haushälfte: € 990.000,00

Bitte beachten Sie hierzu auch unsere weiteren Inserate.

BESICHTIGUNG

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

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

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