Zweigenerationenvilla mit großem Gestaltungspotenzial! Ideal geeignet für Photovoltaik!



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 m²
Nutzfläche:	368,50 m²
Zimmer:	13
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	282,00 m²
Keller:	54,81 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	1.749.000,00 €
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.


Symbolfoto



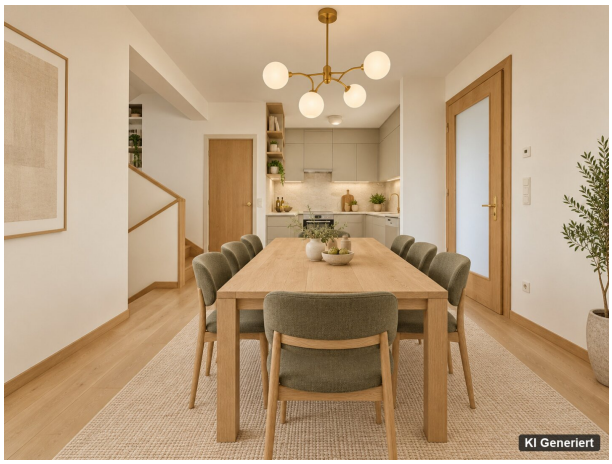



KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert






KI Generiert




KI Generiert





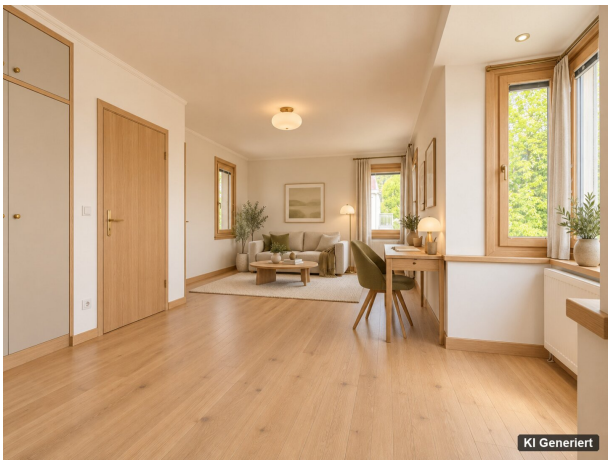



KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert






KI Generiert

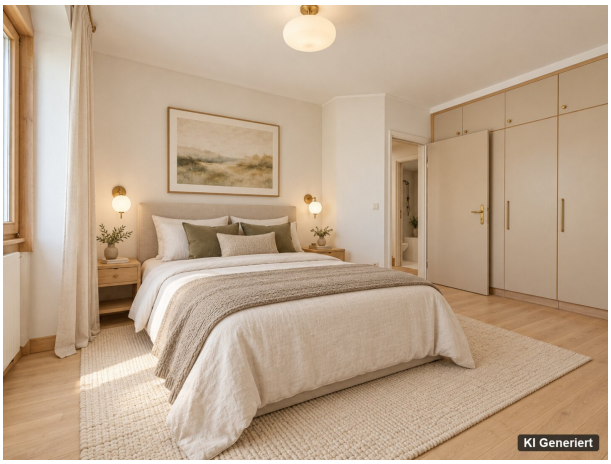



KI Generiert

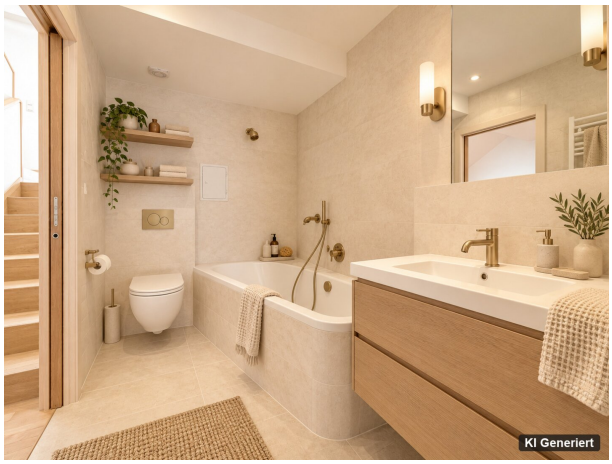



KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert






KI Generiert




KI Generiert




KI Generiert






Symbolfoto


Heizraum
Waschküche
Kellerraum (hell)
Kellerraum (hell)
Lager
Lager
Lager
Lager


Außen Ruhebereich
Außen Ruhebereich
Wohnzimmer
WC
WC
Küche/Esszimmer
Küche/Essplatz
Garderobe


Dusche
Dusche
Bad
Schlafzimmer
Bad
Schlafzimmer


Terrassenzimmer
Terrassenzimmer
Abstellraum
Dachzimmer
Dachzimmer

Objektbeschreibung

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
- 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.

Ideal geeignet für Photovoltaik aufgrund eines großen Flachdaches und dem bereis vorhandenen Schacht vom Dach bis in den Keller.

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 Wohngegenden 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: € 1.749.000,00

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