

**Absolute Ruhelage - Charmante Doppelhaushälfte mit viel Gestaltungspotenzial!**



**Objektnummer: 8437/88**

**Eine Immobilie von Axiom Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	184,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	27,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Walter**

Axiom Immobilien GmbH  
Wipplingerstraße 1  
1010 Wien

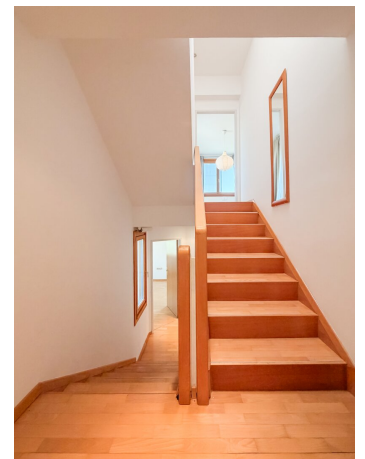
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























# Objektbeschreibung

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Entdecken Sie diese charmante Doppelhaushälfte in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – ein besonderes Zuhause für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit Ausblick schätzen.

Mit insgesamt **sechs Zimmern** bietet das Haus großzügigen Raum für individuelle Wohnträume und unterschiedlichste Lebenssituationen.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Familien mit Platzbedarf
- Paare mit Wunsch nach großzügigem Wohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Käufer mit Sinn für Lage, Ruhe und Entwicklungspotenzial
- individuelle Wohnkonzepte mit Gestaltungsspielraum

Der durchdachte Grundriss schafft ausreichend Platz für die ganze Familie und ermöglicht eine angenehme Trennung zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten.

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- charmante Doppelhaushälfte in begehrter Lage
- insgesamt **6 Zimmer**
- großzügiges Raumangebot

- durchdachte Raumaufteilung
- solide Bausubstanz
- gepflegter Allgemeinzustand
- viel Potenzial für persönliche Wohnideen
- eigener Garten
- Terrasse / Westterrasse
- herrlicher Ausblick
- Abendsonne in den Wohnräumen
- ruhige Wohnlage im 18. Bezirk

## **ZUSTAND & POTENZIAL**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine gut nutzbare Raumaufteilung und viel Potenzial für persönliche Wohnideen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Allgemeinzustand und bietet damit eine ideale Basis für Käufer, die mit überschaubarem Aufwand ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Je nach Anspruch empfehlen sich vor allem optische Adaptierungen. Dadurch lässt sich das Haus mit vergleichsweise geringem Aufwand in ein modernes, stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter verwandeln.

## **GARTEN & TERRASSE**

Der eigene Garten sowie die Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein.

Besonders die Westterrasse ist ein attraktiver Rückzugsort für sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abendstunden.

Genießen Sie:

- den herrlichen Ausblick
- die Abendsonne
- entspannte Stunden im Freien
- gemütliche Grillabende
- Zeit mit Familie und Freunden
- ein angenehmes Wohngefühl im Grünen

Die Abendsonne taucht die Wohnräume in warmes Licht und verleiht dem Haus eine besonders einladende Atmosphäre.

## **LAGE & INFRASTRUKTUR**

Die Lage im 18. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und ein hochwertiges Wohnumfeld.

Das nahegelegene **Gersthofer Cottage** zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen Wiens und bietet zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in angenehmer Entfernung.

In der Umgebung befinden sich unter anderem:

- Ärzte
- Apotheken

- Schulen
- Kindergärten
- Supermärkte
- Bäckereien
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Auch die Anbindung an die Innenstadt ist sehr gut. Die in wenigen Minuten erreichbare Straßenbahn gewährleistet eine komfortable Verbindung in zentrale Lagen Wiens.

## **KAUFPREIS**

Der Kaufpreis beträgt **€ 990.000,00**.

Damit bietet diese Doppelhaushälfte eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die eine ruhige Wohnlage, großzügige Räumlichkeiten und Entwicklungspotenzial in einem der begehrtesten Bezirke Wiens suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

## **OPTION: ERWERB BEIDER HAUSHÄLFTEN**

Es besteht zudem die Möglichkeit, beide Haushälften gemeinsam zu erwerben.

**Gesamtpreis für beide Haushälften: € 1.950.000,00**

Bitte beachten Sie hierzu auch unsere weiteren Inserate.

## **HINWEIS ZUM VERKAUF**

Der Verkauf dieser Doppelhaushälfte erfolgt unter der Voraussetzung, dass zeitnah auch ein Käufer für die zweite Haushälfte gefunden wird.

Für die endgültige Trennung der beiden Doppelhaushälften ist noch mit gewissen Aufwänden zu rechnen.

Dazu zählen insbesondere:

- mögliche Neuparifizierung
- Erstellung bzw. Anpassung eines Wohnungseigentumsvertrags
- bauliche Trennung des Kellers
- gegebenenfalls separate Heizungsähler
- weitere technische, rechtliche oder organisatorische Maßnahmen im Zuge der Trennung

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