

**Exklusiver Stadtblick - Charmante Doppelhaushälfte mit
individuellem Gestaltungspotenzial!**



Objektnummer: 8437/87

Eine Immobilie von Axiom Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,00 m ²
Nutzfläche:	184,25 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	27,48 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

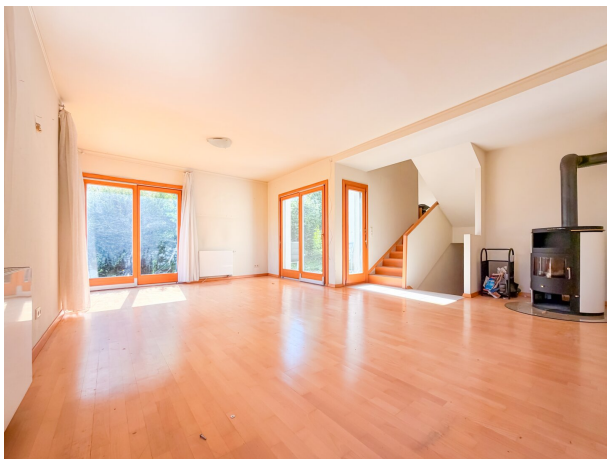
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

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 **sieben Zimmern** bietet das Haus großzügigen Raum für individuelle Wohnträume und unterschiedlichste Lebenssituationen.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Familien mit großzügigem Platzbedarf
- Paare mit Wunsch nach viel Raum
- 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 **7 Zimmer**
- großzügiges Raumangebot

- durchdachte Raumaufteilung
- solide Bausubstanz
- gepflegter Allgemeinzustand
- viel Potenzial für persönliche Wohnideen
- eigener Garten
- Terrasse mit herrlichem Wien-Blick
- Morgensonne in den Wohnräumen
- ruhige Wohnlage im 18. Bezirk
- attraktive Lage nahe dem Gersthofer Cottage

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.

Die Terrasse bietet einen herrlichen Wien-Blick und schafft einen besonderen Ort für ruhige Stunden im Freien.

Genießen Sie:

- den Blick über Wien
- die Morgensonne
- entspannte Stunden im Garten
- Frühstück im Freien
- Zeit mit Familie und Freunden
- ein angenehmes Wohngefühl im Grünen

Die Morgensonne taucht die Wohnräume in warmes Licht und verleiht dem Haus bereits zu Beginn des Tages 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.

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

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.

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