

**Nähe Siegesplatz Aspern- Großzügige Liegenschaft mit
viel Potenzial; Wohnen oder Büro und Wohnen,
sanierungsbedürftig**



Objektnummer: 1939/220253

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	215,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	350,00 m²
Keller:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	730.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

26.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Steininger

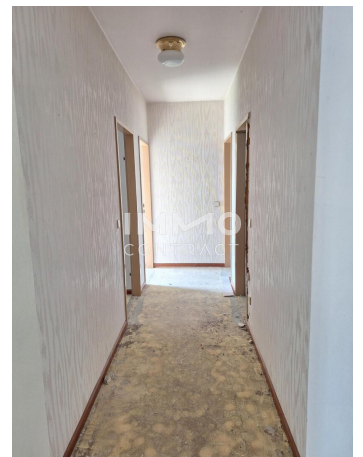
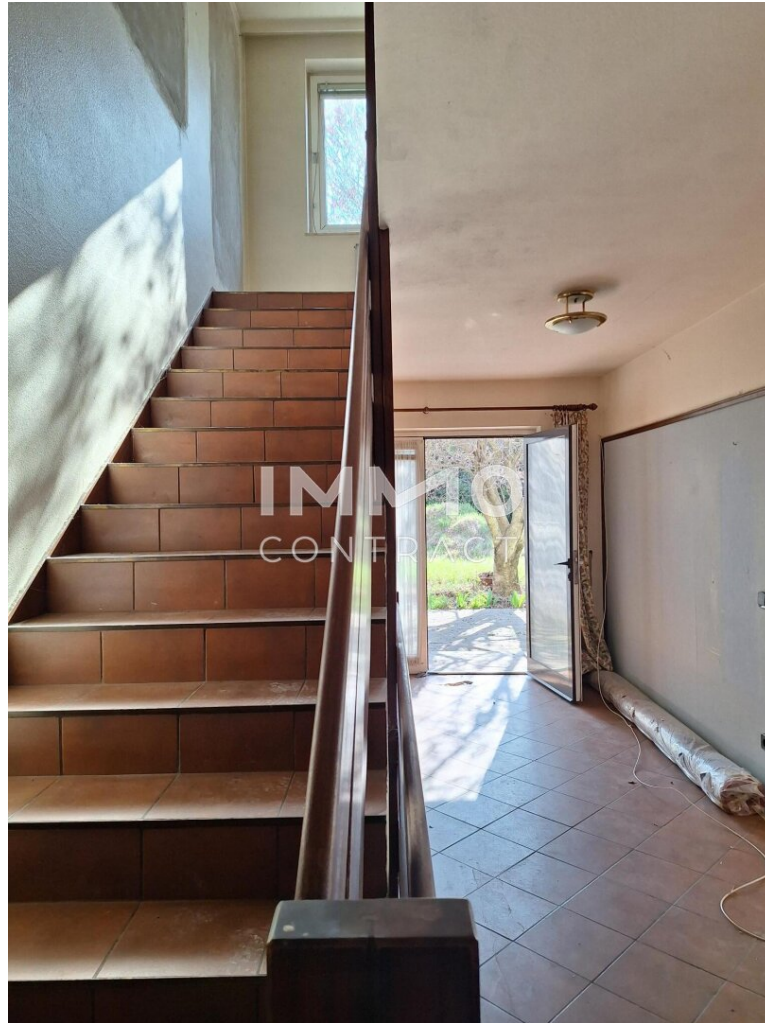


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

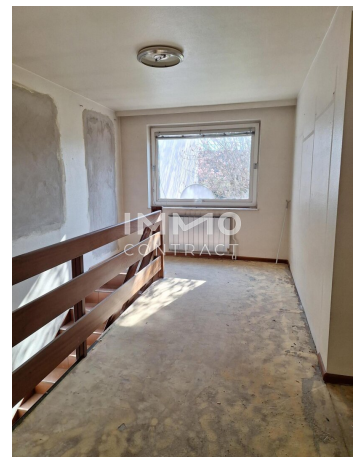


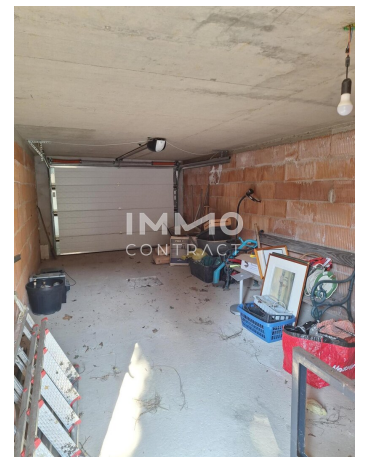






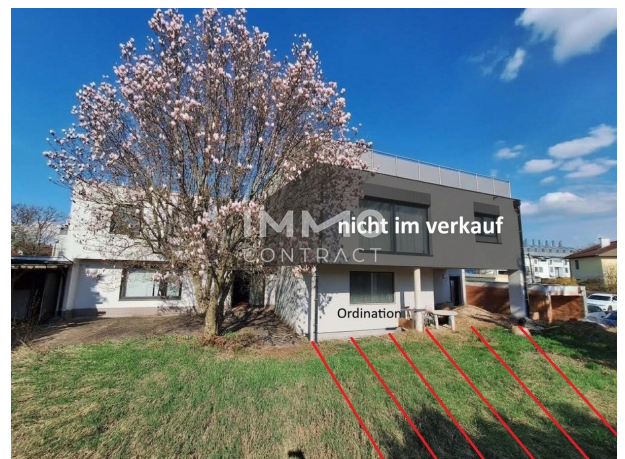








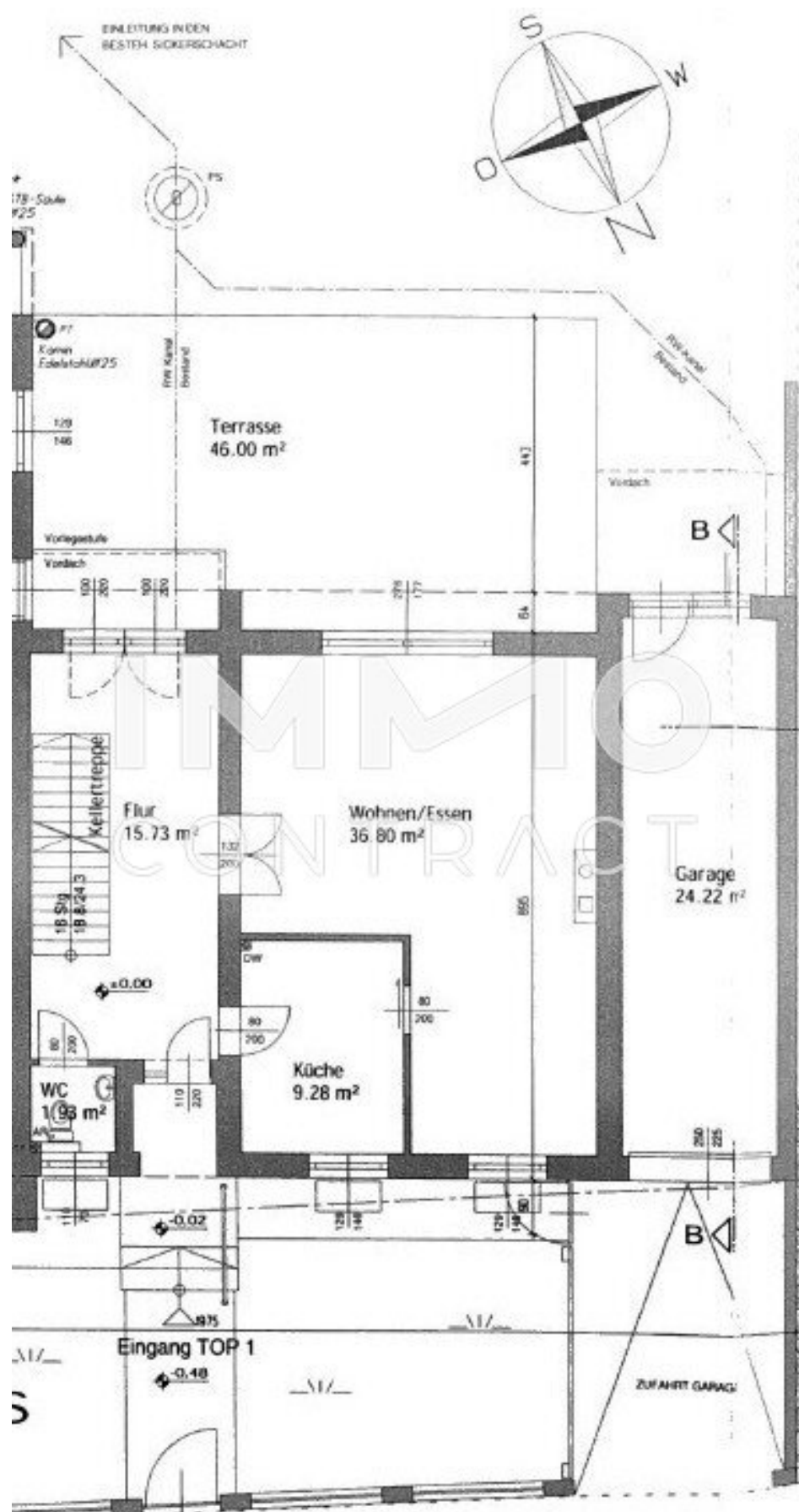


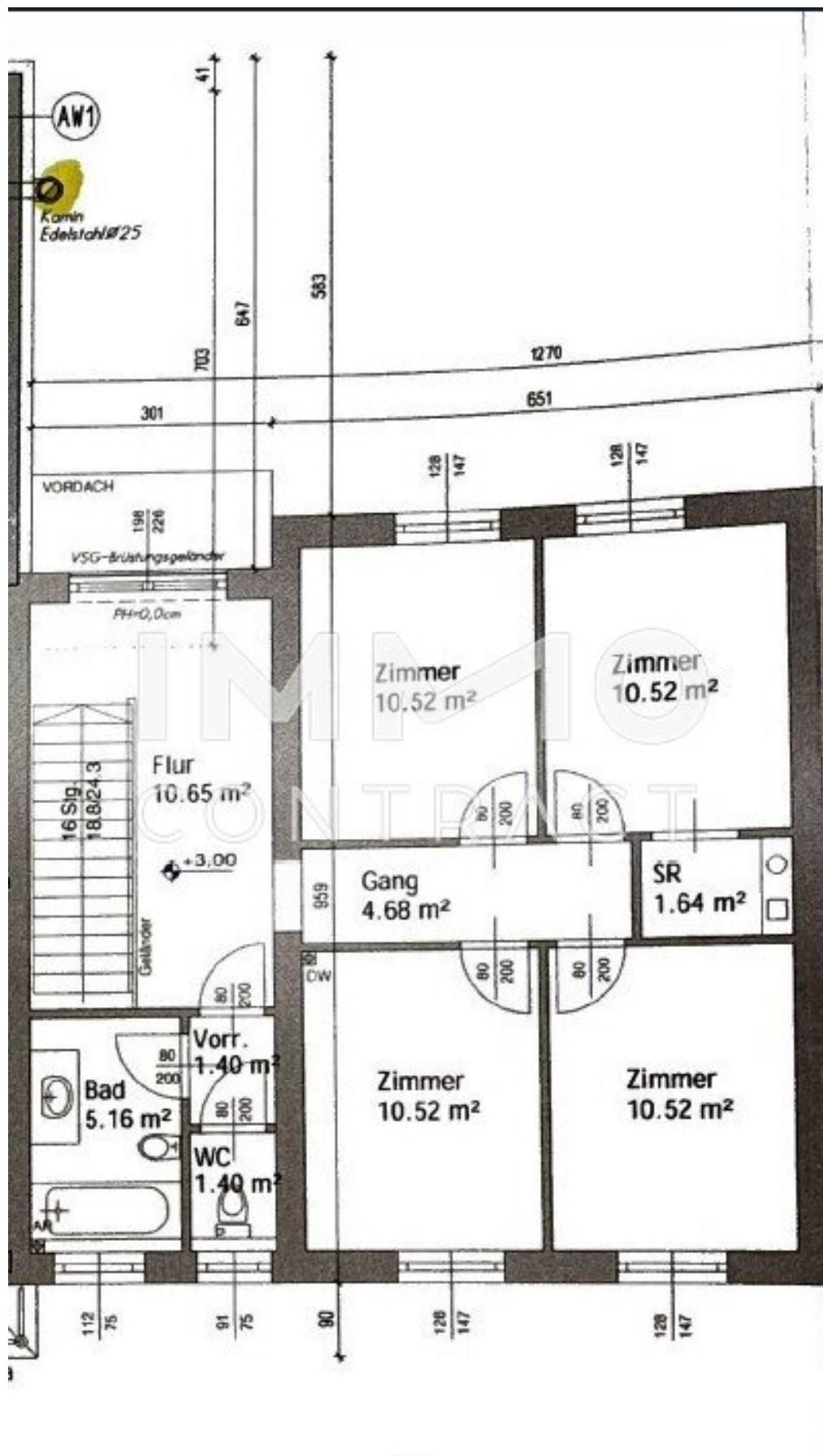


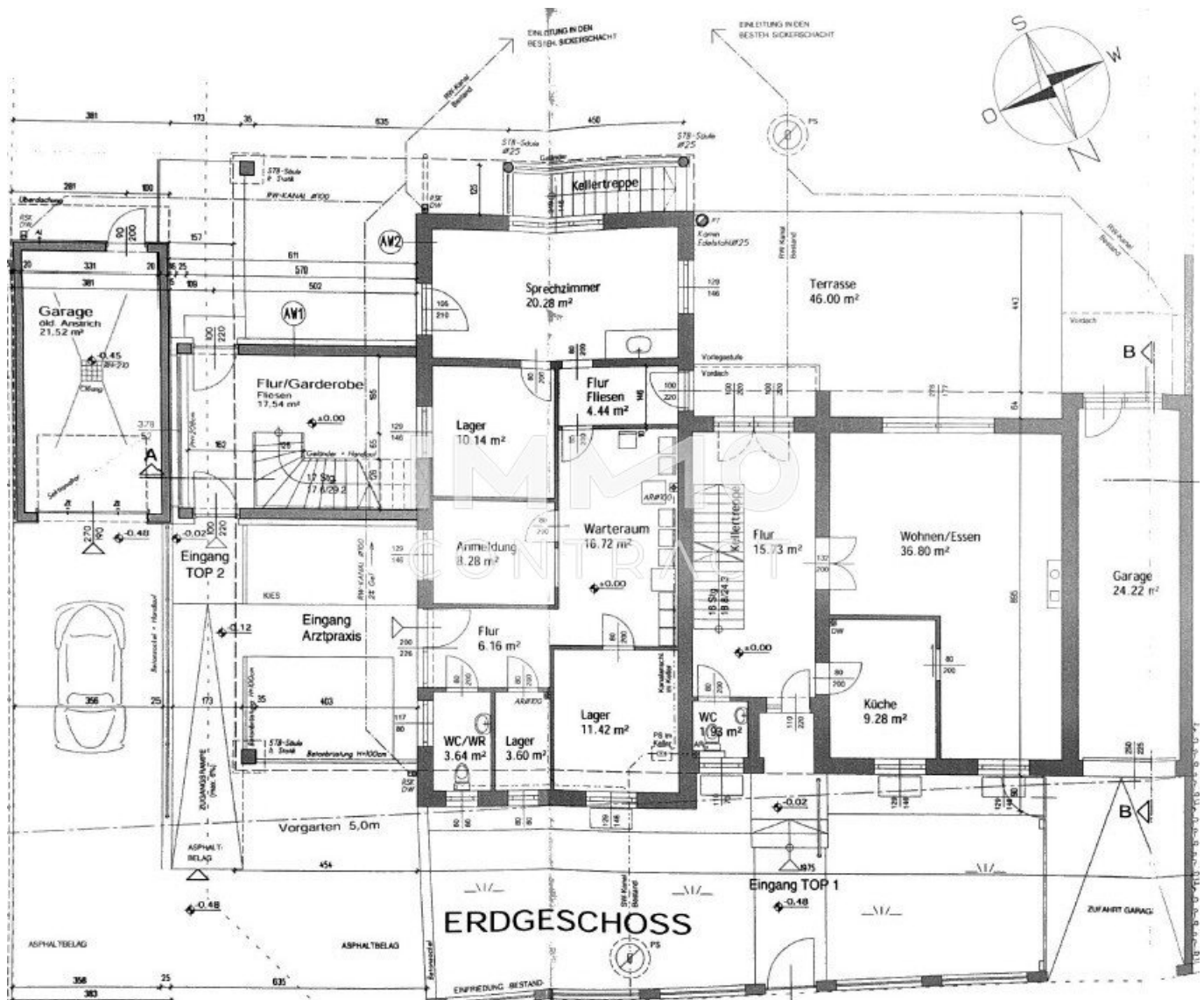


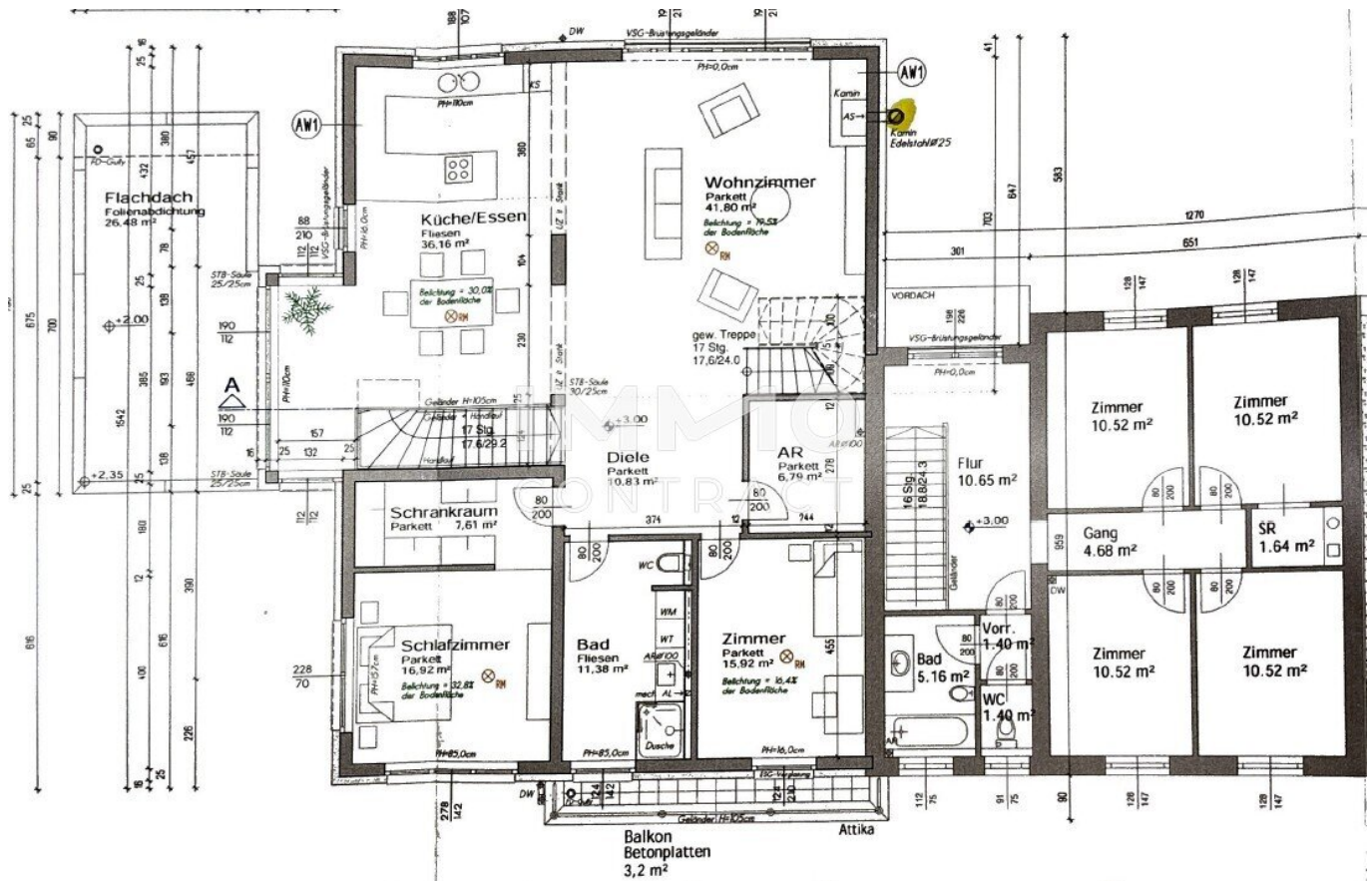












Objektbeschreibung

Lage:

Im Herzen Asperns, nur wenige Gehminuten vom Siegesplatz entfernt und unweit des Mühlwassers sowie der Lobau, befindet sich diese vielseitig nutzbare Liegenschaft. Die Lage verbindet urbanes Leben mit naturnahem Erholungswert und bietet hervorragende Infrastruktur sowie gute Verkehrsanbindung.

Wohnhaus mit ehemaliger Arztpraxis – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder großzügiges Wohnkonzept mit ca. 215 m²

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr **1980 erbaute Wohnhaus mit angeschlossenem, ebenerdigen Praxisbereich** bietet eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Wohnen, Arbeiten und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde bis zuletzt als **Arztpraxis mit angeschlossenem Wohnbereich** genutzt und befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**. Gleichzeitig bietet die bestehende Gebäudestruktur eine hervorragende Grundlage, um das Objekt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Das Wohnhaus verfügt über **zwei Ebenen mit jeweils ca. 65 m²** und insgesamt **fünf Zimmern**. Direkt angeschlossen befindet sich die ehemalige Arztpraxis mit einer Fläche von ca. **85 m²**. Der Praxisbereich liegt ebenerdig und verfügt über einen **separaten Eingang**.

Damit ergeben sich für den zukünftigen Eigentümer verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: Der Praxisbereich kann weiterhin unabhängig vom Wohnhaus als Büro, Praxis oder Arbeitsbereich genutzt werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, beide Bereiche baulich miteinander zu verbinden und so ein großzügiges Wohnkonzept mit insgesamt rund **215 m² Fläche** zu schaffen.

Die Immobilie bietet somit sowohl die Möglichkeit, **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen**, als auch die Option, den vorhandenen Praxisbereich vollständig in das Wohnkonzept zu integrieren.

Die Immobilie im Überblick

- **Baujahr:** 1980
- Wohnhaus auf zwei Ebenen
- Jeweils ca. 65 m² pro Ebene
- Insgesamt **5 Zimmer**
- Bestehende Wohnfläche des Wohnhauses: ca. **130 m²**
- Angeschlossener, ebenerdiger Praxisbereich: ca. **85 m²**
- Separater Eingang zum Praxisbereich
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach weiterhin möglich
- Möglichkeit zur baulichen Verbindung von Wohnhaus und Praxis
- Bei entsprechender Umsetzung insgesamt ca. **215 m² Wohnfläche** möglich
- Oberhalb der ehemaligen Arztpraxis befindet sich eine **Maisonettewohnung**, die im Eigentum der Verkäufer verbleibt

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Ein besonderer Vorteil des Objekts ist die Möglichkeit, **privates Wohnen und berufliche Nutzung miteinander zu verbinden**.

Der ehemalige Praxisbereich verfügt über einen eigenen, ebenerdigen Zugang und kann dadurch unabhängig vom Wohnbereich genutzt werden. Die bestehende Trennung ermöglicht

beispielsweise die Nutzung als:

- Arzt- oder Therapiepraxis
- Büro oder Kanzlei
- freiberufliche Arbeitsräume
- Atelier oder Studio
- großzügiger Arbeits- oder Hobbybereich

So können Beruf und Privatleben unter einem Dach vereint werden, ohne dass Besucher oder Kunden zwingend durch den privaten Wohnbereich geführt werden müssen.

Die bestehende Aufteilung kann dabei grundsätzlich erhalten bleiben und nach den individuellen Bedürfnissen modernisiert werden.

Großzügiges Wohnkonzept

Alternativ besteht die Möglichkeit, den Praxisbereich in das Wohnhaus zu integrieren.

Durch einen möglichen **Durchbruch zwischen dem Wohn- und Praxisbereich** (Ursprung) könnten die bislang getrennten Bereiche miteinander verbunden werden. Dadurch ließe sich ein großzügiges Wohnkonzept mit insgesamt rund **215 m² Fläche** realisieren.

Damit bietet das Objekt interessante Möglichkeiten für Familien, die viel Platz benötigen und sich ein großzügiges Einfamilienhaus schaffen möchten.

Die vorhandene Gebäudestruktur ermöglicht dabei eine individuelle Gestaltung der Räume und Grundrisse entsprechend den persönlichen Vorstellungen.

Heizung und Versorgung

Das Wohnhaus und der Praxisbereich verfügen über **eigene Versorgungsbereiche innerhalb des bestehenden Heizsystems**.

Die derzeit vorhandene **Ölheizung ist veraltet und sollte im Zuge der Sanierung erneuert**

werden. Die bestehenden Leitungen befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand in einem ordentlichen Zustand und können als Grundlage für die Erneuerung des Heizsystems dienen.

Auch die vorhandenen Klimageräte entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Die bestehende **Infrastruktur und Zuleitungen können für die Erneuerung der Klimageräte genutzt werden**, wodurch vorhandene Installationen sinnvoll weiterverwendet werden können.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Die Immobilie bietet insbesondere durch eine umfassende Modernisierung die Möglichkeit, das Gebäude technisch und energetisch auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

Folgende Maßnahmen stehen insbesondere an:

- Austausch der bestehenden **Ölheizung** und Erneuerung des Heizsystems
- **Erneuerung der Fenster und Außentüren**
- Tlw. Anbringung einer **Vollwärmeschutzfassade**
- Renovierung bzw. Erneuerung der **Bodenbeläge**
- Erneuerung der vorhandenen **Klimageräte**
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Zuleitungen für die neue Klimatisierung
- Modernisierung der Innenräume nach individuellen Vorstellungen
- Prüfung und gegebenenfalls Umsetzung eines **Durchbruchs zwischen Wohnhaus und Praxisbereich**

Zwei Nutzungskonzepte – zahlreiche Möglichkeiten

Die besondere Aufteilung macht diese Immobilie besonders flexibel.

Variante 1: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Das Wohnhaus bleibt vom Praxisbereich getrennt. Der Praxisbereich wird über seinen eigenen Eingang erschlossen und kann weiterhin als Praxis, Büro oder für eine andere berufliche Nutzung verwendet werden.

Variante 2: Großzügiges Einfamilienhaus

Wohnhaus und Praxisbereich werden miteinander verbunden. Durch einen möglichen Durchbruch entsteht das Potenzial für ein großzügiges Wohnkonzept mit rund **215 m² Fläche**.

Variante 3: Individuelle Kombination

Natürlich sind auch Zwischenlösungen denkbar. Teile des ehemaligen Praxisbereichs könnten beispielsweise als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Nebenräume genutzt und mit dem Wohnbereich kombiniert werden.

Fazit

Dieses im Jahr **1980 erbaute Objekt** überzeugt durch seine besondere Kombination aus Wohnhaus und ehemaligem Praxisbereich sowie durch die damit verbundenen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie bietet die seltene Möglichkeit, **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** mit klar getrennten Zugängen zu realisieren. Gleichzeitig besteht das Potenzial, beide Bereiche miteinander zu verbinden und ein großzügiges Zuhause mit rund **215 m² Fläche** zu schaffen.

Der bestehende Sanierungsbedarf eröffnet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie umfassend zu modernisieren und sowohl technisch als auch gestalterisch nach den eigenen Vorstellungen neu zu entwickeln.

Eine Immobilie mit viel Platz, vielseitigem Nutzungspotenzial und der Möglichkeit, aus einer bestehenden Struktur ein ganz individuelles Zuhause oder die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

Geschätzter Investitionsaufwand: 200.000- 300.000.- Euro

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap