Top 1 – 200 m² Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Neustift am Walde, unter 5.600€/qm, BJ 1993



Objektnummer: 2403/43

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	200,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	178,00 m²
Keller:	2,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anton Schindler

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

T +43 699 13333188
H +43 699 13333188

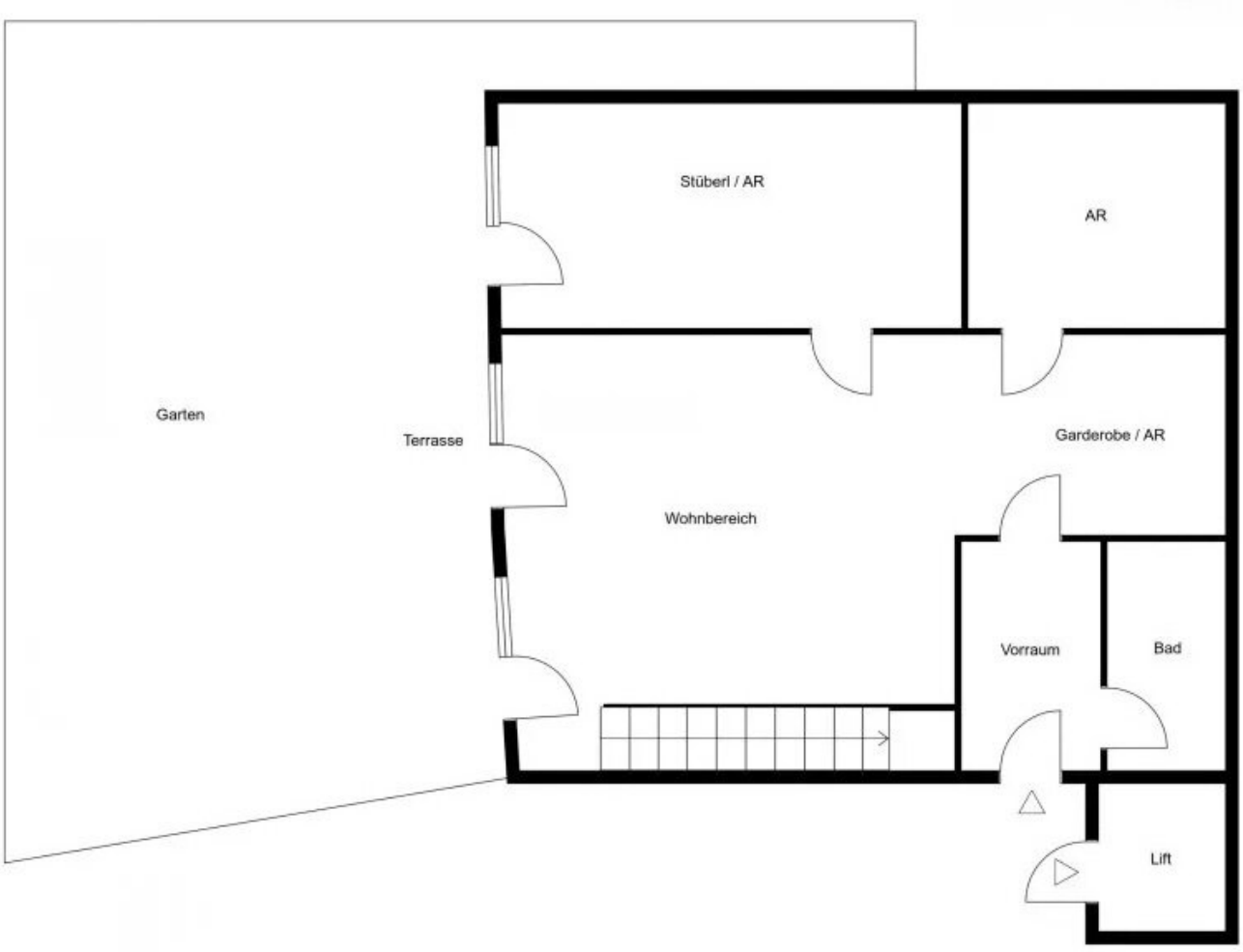
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



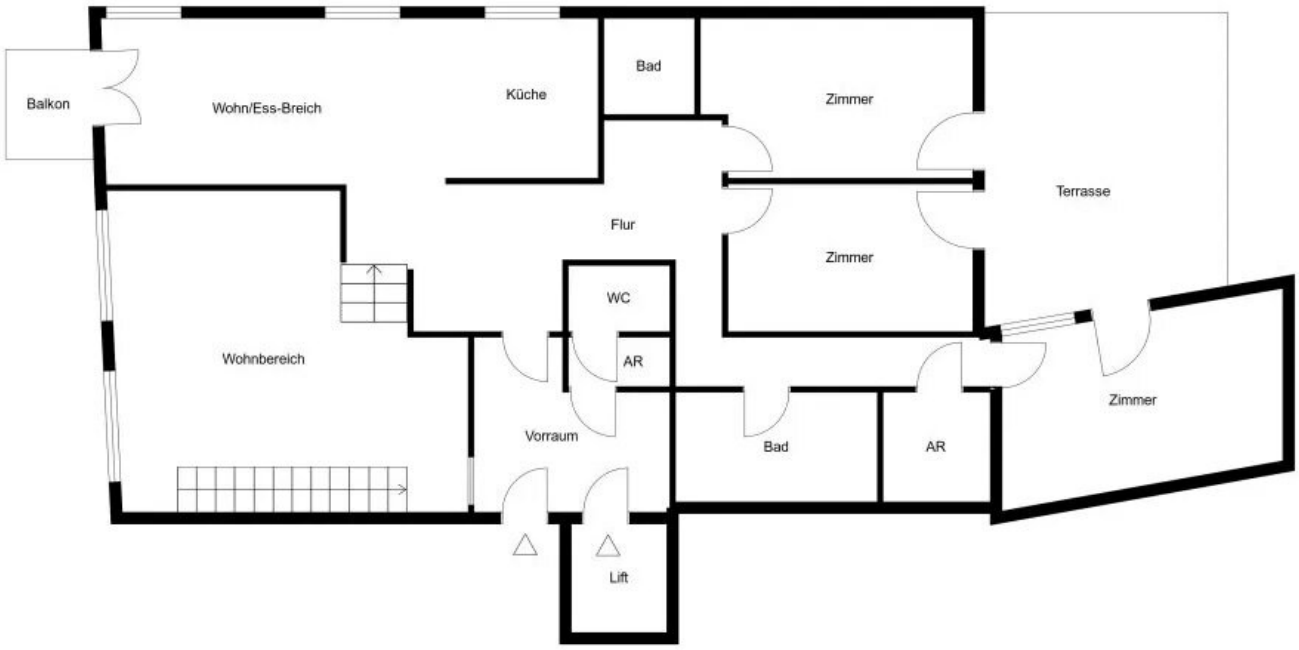








Hinweis: Planskizze - Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.



Hinweis: Planskizze - Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Objektbeschreibung

Top 1 – 200 m² Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Neustift am Walde, unter 6.000€/qm, BJ 1993

WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH

200 m² | Garten | Terrasse | Balkon | 2 Tiefgaragenplätze | 2 getrennte Eingänge

Privatleben und Beruf räumlich getrennt – aber unter einem Dach.

Eine seltene Gelegenheit für Ärzte, Therapeuten, Steuerberater, Architekten und Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Oder einfach für eine Großfamilie, die außergewöhnlich viel Platz sucht.

Und das zu unter € 5.600/m² – inklusive großzügiger ruhiger Freiflächen und zwei Tiefgaragenplätzen, Blick auf Weingärten.

Rund 200 m² Wohnfläche, Garten, Terrasse, Balkon, 2 Tiefgaragenplätze und zwei getrennte Eingänge – eine außergewöhnliche Kombination in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens.

Diese Immobilie bietet etwas, das bei hochwertigen Wohnungen nur selten zu finden ist: **Privatleben und berufliche Nutzung können räumlich voneinander getrennt werden – und trotzdem bleibt alles unter einem Dach.**

Durch die **zwei getrennten Eingänge** lassen sich die beiden Bereiche unabhängig voneinander erschließen. Ein Bereich kann beispielsweise dem privaten Wohnen dienen, während der zweite Bereich als **Büro, Ordination, Praxis oder Kanzlei** genutzt werden kann – selbstverständlich vorbehaltlich der jeweils erforderlichen Genehmigungen und der konkreten Zulässigkeit.

Wohnen und Arbeiten – ohne täglichen Arbeitsweg

Gerade für **Ärzte, Therapeuten, Steuerberater, Architekten, Rechtsanwälte oder Unternehmer** kann dieses Konzept besonders interessant sein.

Die beruflich genutzten Räume können vom privaten Wohnbereich getrennt organisiert werden. Kunden, Patienten oder Geschäftspartner betreten den Arbeitsbereich, ohne durch den privaten Lebensbereich geführt werden zu müssen.

Gleichzeitig ist die interne Verbindung vorhanden – **Privatwohnung und Arbeitsbereich bleiben eine Einheit.**

Das kann nicht nur einen erheblichen praktischen Vorteil bringen, sondern auch **steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen**, wenn ein klar abgrenzbarer Teil der Immobilie tatsächlich betrieblich genutzt wird. Je nach Nutzung und persönlicher steuerlicher Situation können beispielsweise bestimmte anteilige Kosten steuerlich relevant sein.

Die konkrete steuerliche Behandlung ist selbstverständlich individuell mit dem Steuerberater zu prüfen.

Damit wird aus der Wohnung nicht einfach eine große Luxuswohnung, sondern eine Immobilie mit **beruflicher und privater Nutzungsmöglichkeit**.

Viel Platz für die Großfamilie

Wer die berufliche Nutzung nicht benötigt, bekommt dafür eine außergewöhnlich großzügige Familienwohnung.

Rund **200 m²**, mehrere Wohnbereiche, **3 separate Zimmer**, **2 Bäder und ein separates WC**, zusätzliche Abstell- und Nebenräume sowie Garten, Terrasse und Balkon bieten ausreichend Platz auch für eine **große Familie mit mehreren Kindern**.

Durch die zwei Ebenen lässt sich die Wohnung auch hervorragend für **Mehrgenerationenwohnen** oder unterschiedliche private Rückzugsbereiche organisieren.

Zwei Tiefgaragenplätze – ein unterschätzter Wert

Ein weiterer wesentlicher Vorteil sind die **zwei eigenen Tiefgaragenplätze**. Gerade in Neustift am Walde sind gute Stellplätze **begehrt und entsprechend teuer**. Hier stehen gleich **zwei Stellplätze** zur Verfügung – und das nicht irgendwo entfernt, sondern in einer großzügigen und komfortablen Garage.

Besonders angenehm: **Vom Auto direkt mit dem Lift bis zur Wohnung.**

Kein langer Weg durch die Anlage, kein Parkplatzsuchen und kein Schleppen von Einkäufen – **Garage, Lift und Wohnung sind unmittelbar miteinander verbunden.**

Für eine rund 200 m² große Wohnung in dieser Lage ist das ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtpakets.

Preislich außergewöhnlich interessant

Gerade im Verhältnis zur Größe und zum Gesamtumfang ist die Wohnung bemerkenswert.

Rund 200 m² Wohnfläche + Garten + Terrasse + Balkon + 2 Tiefgaragenplätze + Lift + zwei getrennte Eingänge bieten ein Gesamtpaket, das in dieser Lage nur schwer vergleichbar ist.

Bei einem Kaufpreis von **unter € 6.000/m²** sehen wir hier eine außergewöhnliche Gelegenheit.

Nach unserer Einschätzung ist es schwierig, in dieser exklusiven Lage eine vergleichbare, moderne bzw. hochwertig nutzbare Wohnung zu einem niedrigeren Preis zu finden – insbesondere wenn man die großzügigen Freiflächen und die beiden Tiefgaragenplätze mitberücksichtigt.

„Unter € 6.000/m² inklusive großzügiger Freiflächen und zwei Tiefgaragenplätzen – in dieser Lage eine außergewöhnliche Preisposition."

Meine Meinung

+ Wohnen und Arbeiten **unter einem Dach**

+ zwei getrennte Eingänge ermöglichen eine echte räumliche Trennung von Privat- und Berufsbereich

+ besonders interessant für Ärzte, Therapeuten, Steuerberater, Architekten, Rechtsanwälte und Unternehmer

+ mögliche steuerliche Vorteile durch die klare Zuordnung eines tatsächlich beruflich genutzten Bereichs – **individuell steuerlich zu prüfen**

+ kein täglicher Arbeitsweg – Wohnung und Arbeitsplatz befinden sich unter einem Dach

+ rund **200 m² Wohnfläche**

+ viel Platz für **Großfamilien und Mehrgenerationenwohnen**

+ Garten, Terrasse und Balkon

+ 2 Bäder + separates WC

+ offener Kamin

+ Lift

+ 2 Tiefgaragenplätze

+ große, bequeme Garage

+ mit dem Lift direkt von der Garage zur Wohnung

+ Stellplätze in dieser Lage besonders begehrt

+ kleine exklusive Anlage mit nur **6 Wohneinheiten**

+ ruhige Lage in Neustift am Walde und gleichzeitig Nähe zu den bekannten Heurigen

+ bei unter € 5.500/m² auf die gewichtete Fläche: **außergewöhnlich interessante Preisposition**, insbesondere unter Berücksichtigung von Garten, 2xTerrasse, Balkon und 2 Garagenplätzen

+ sehr viel Wohnfläche für den Preis

- für einen absoluten Top-Anspruch wäre eine Modernisierung des Bodens und Bäder sinnvoll

- Baujahr 1993

- eine berufliche Nutzung bzw. steuerliche Zuordnung muss im Einzelfall hinsichtlich Zulässigkeit und Steuerrecht geprüft werden

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap