

**Perfekter Zustand in Top-Lage: Zwei Wohneinheiten +  
Arbeiten, auch zum Vermieten – alles möglich!**



Südwestansicht mit Garten

**Objektnummer: 95385**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	348,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	73,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	1.560.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH



















# Objektbeschreibung

Charmantes **Zweifamilienhaus mit Praxis/Geschäftslokal/Büroräumlichkeiten in Toplage 1140 Wien!**

In markanter Ecklage bietet diese gepflegte Liegenschaft zwei eigenständige Wohnungen (ca. 98 m<sup>2</sup> & 155 m<sup>2</sup>, jeweils über 2 Ebenen), ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal/Büro (ca. 72 m<sup>2</sup>) sowie ca. 74 m<sup>2</sup> Keller mit direktem Gartenzugang.

Highlights:

- Garten mit Pool & Terrasse, Parkmöglichkeit für 1–2 Autos am Grundstück
- Moderne Gasheizung (Viessmann, Bj. 2015), Ziegelmassivbau (1988)
- Renovierung 2023: Fassade erneuert, hochwertige Vinylböden, Wände gemalt, 1 Badezimmer komplett erneuert
- Neue, 3-fach verglaste Fenster im Geschäftslokal (2024)
- Kachelöfen in beiden Wohnungen
- Perfekt für Wohnen & Arbeiten oder Mehrgenerationen
- keine direkten Nachbarn

Top Lage: nur ca. 350 m zum Auhofcenter (Shopping, Gastro, Ärzte, Fitness, Kino), Nähe Bahnhof Weidlingau (S-Bahn nach Hütteldorf/Westbahnhof) & Busanbindung.

**Ideal für Familien, Selbstständige oder Anleger!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap