

**Perfekter Zustand in Top-Lage: Zweifamilienhaus + Praxis
- auch zum Vermieten – alles möglich!**



Südwestansicht mit Garten

Objektnummer: 95385

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH







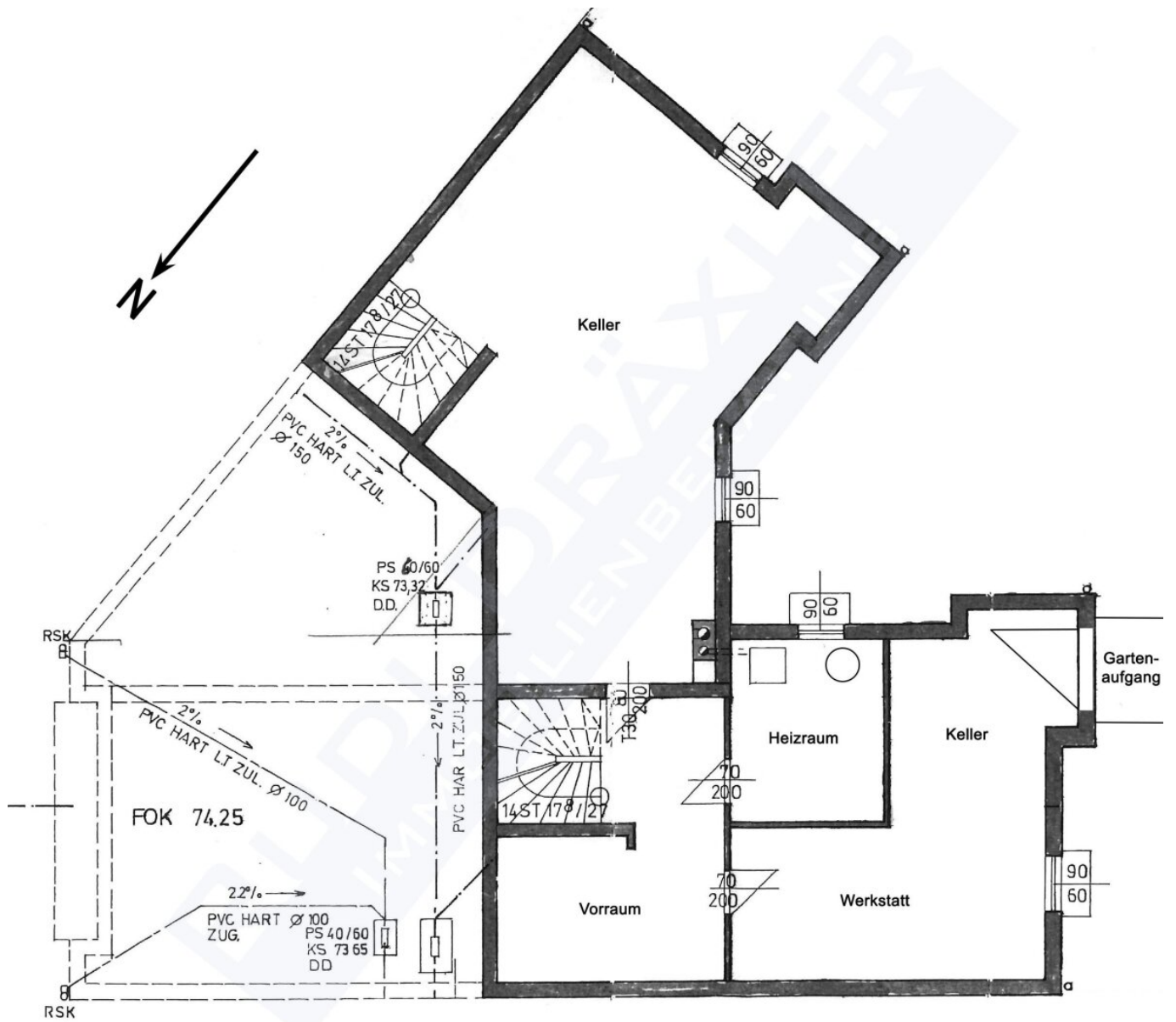












Objektbeschreibung

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

In markanter Ecklage bietet diese gepflegte Liegenschaft zwei eigenständige Wohnungen (ca. 98 m² & 155 m², jeweils über 2 Ebenen), ein vielseitig nutzbares Geschäftslokal/Büro (ca. 72 m²) sowie ca. 74 m² 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