

Wohnen & Arbeiten im Speckgürtel von Wien– Großzügige Villa in Vösendorf bei Wien



Objektnummer: 7419/213

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	358,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

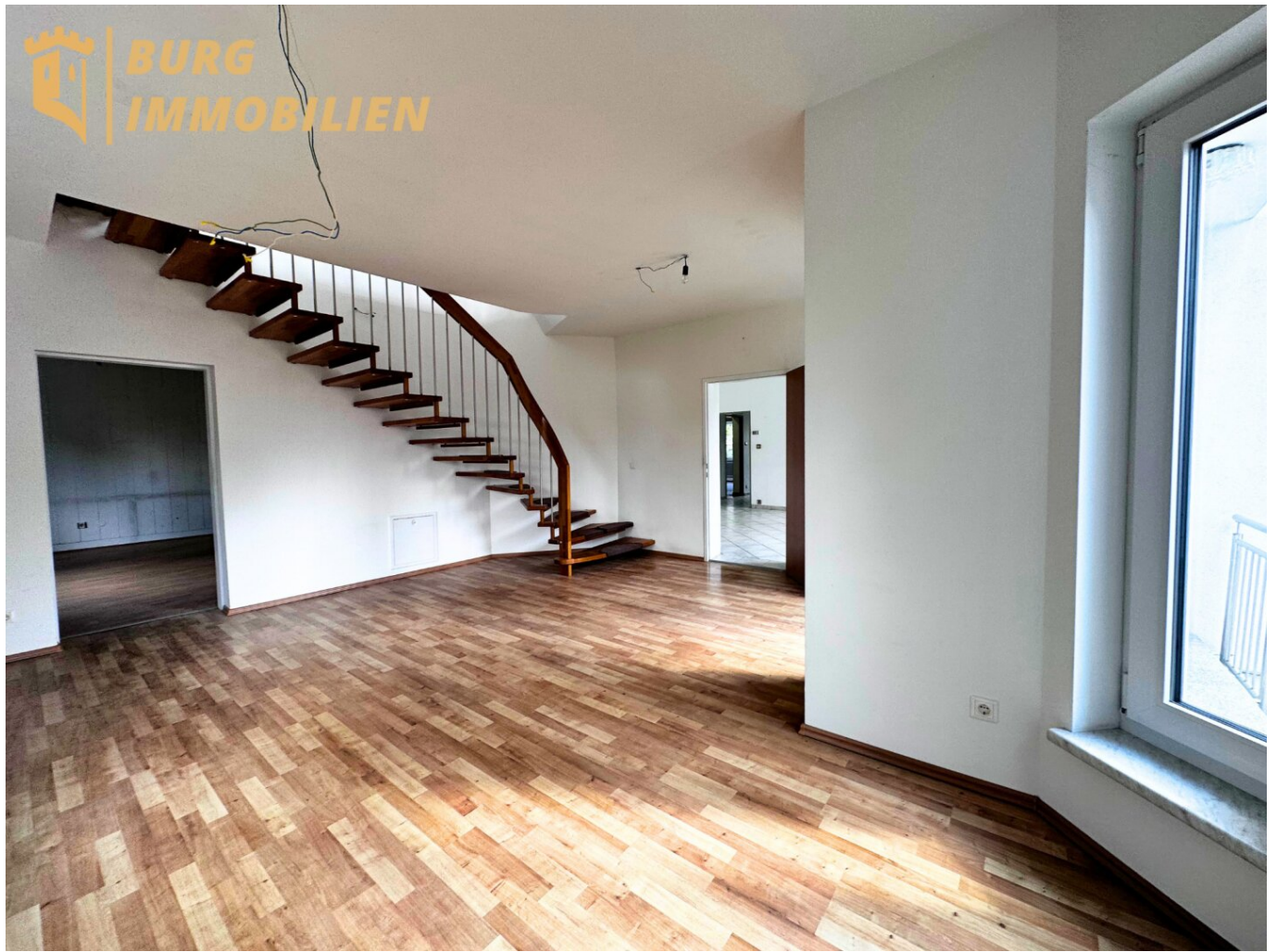
Ihr Ansprechpartner



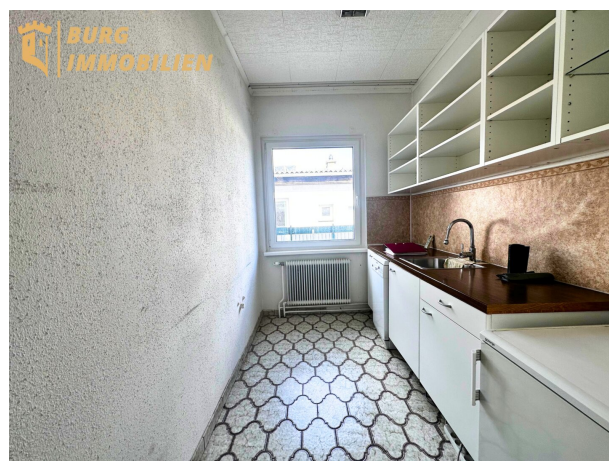
Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716











Objektbeschreibung

Die Villa wirkt äußerst **einladend und harmonisch** – ein Haus mit Struktur, Licht und Atmosphäre. Die Räume sind durchgehend **lichtdurchflutet**, hell und freundlich gestaltet. Das Gebäude bietet optimale Voraussetzungen für **Wohnen mit Niveau** oder die Kombination aus **privatem Rückzugsort und beruflicher Nutzung**. Die Wohnfläche verteilt sich auf **ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss** mit insgesamt ca. **358 m²**. Die **Terrasse** hat eine Fläche von ca. **30m²**.

Erdgeschoss (ca. 205 m² Nutzfläche):

- Sechs separat begehbare Räume
- **Eine separate Küche** (z. B. Mitarbeiter, Kundenbewirtung oder zweite Einheit))
- **Ein zusätzlicher Küchenbereich** im Anschluss an den Wintergarten – ehemals installiert, Anschlüsse vorhanden
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit über 40 m² Fläche
- Zwei separate WC-Anlagen, eines davon mit Dusche
- Wintergarten mit ca. 6,6 m²
- Zwei interne Stiegenhäuser – eines beim Haupteingang, das zweite im hinteren Gebäudeteil
- Zwei separate Eingänge – ideal für getrennte Nutzung (z. B. Kunden- oder Mitarbeiteringang)

Obergeschoss (ca. 153 m² Wohnfläche):

- Großes Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon

- Zwei weitere große, helle Zimmer
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 30 m² großen Dachterrasse
- Eigener Küchenbereich für autarke Nutzung
- Großzügiges Badezimmer (ca. 11 m²) mit Badewanne, separat begehbare Dusche und Tageslicht

Technik & Zusatznutzen:

- **Vollständig klimatisiert**
- **Moderne Luftwärmepumpe**
- **Verkehrsgünstige Lage** – ideal auch für Werbung oder externe Nutzung
- Baujahr 1976
- HWB: 91,9 (C) , F_{gee_sk}: 1,38 (C), gültig bis 08.07.2035

Die bestehende Struktur erlaubt zudem eine **klare Trennung der beiden Geschosse**: Durch einfaches Versperren der Zugänge lässt sich das Obergeschoss bei Bedarf **privat oder getrennt nutzen**.

Ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte sowie insbesondere für Selbstständige und Unternehmer, die **Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen** möchten.

Diese Liegenschaft bietet unter anderem die Möglichkeit, das eigene Unternehmen direkt in die Immobilie zu integrieren – z. B. Kanzlei, Ordination, Studio, Agentur oder Praxis.

Durch die bauliche Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen sowie zwei Eingänge ist eine

klare funktionale Abgrenzung problemlos umsetzbar.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap