

**„Raum für Leben. Raum für Generationen. Raum für Beständigkeit.“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 24289**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	348,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	523,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.798,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



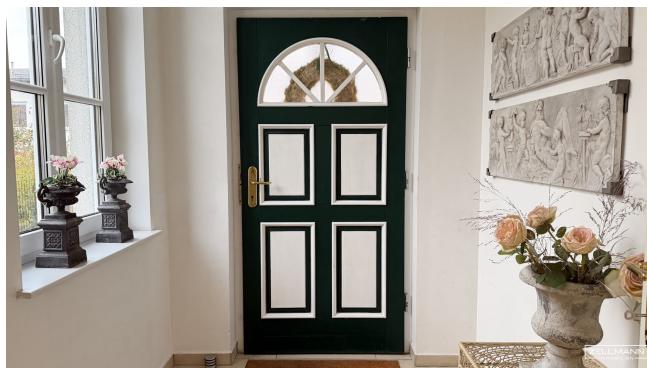
**Christian Zellmann**







ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN







ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Eine Symbiose aus Ruhe, Raum und Raffinesse

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet zwischen Lainzer Tiergarten und Hörndlwald, erhebt sich dieses außergewöhnliche Mehrgenerationenhaus als Ausdruck von Großzügigkeit, Beständigkeit und architektonischer Klarheit.

Hier verschmelzen urbaner Komfort, Naturverbundenheit und Wohnqualität auf höchstem Niveau – ein Ort, an dem Stille, Raum und Licht den Alltag entschleunigen.

## Architektur & Raumkonzept

Das im Jahr 2007 errichtete Villengebäude wurde als **Wohnhaus für mehrere Generationen** entworfen – mit dem Anspruch, großzügiges Wohnen, Privatsphäre und funktionale Flexibilität perfekt zu vereinen.

Insgesamt stehen **fünf vollständig ausgestattete Wohneinheiten** mit klaren Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen und elegantem Design zur Verfügung.

Die Gesamtwohnnutzfläche beträgt rund **384,5 m<sup>2</sup>**.

Zusätzlich stehen **77,7 m<sup>2</sup> für Sauna- und Hobbyräume** sowie **61,7 m<sup>2</sup> Garagenfläche** zur Verfügung.

Das ergibt eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von **über 520 m<sup>2</sup>** – ein Raumangebot, das in dieser Lage kaum zu finden ist.

Jede Einheit ist separat zugänglich und verfügt über Küche, Bad und Sanitäreinheiten – ideal für Familien, Investoren oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Liegenschaft ist zudem **parifizierungsfähig** und bietet dadurch langfristig höchste Flexibilität.

## Die Garage – Raum in einer neuen Dimension

Ein herausragendes Merkmal dieser Liegenschaft ist die **außergewöhnlich großzügige Garage** mit einer Fläche von rund **61,7 m<sup>2</sup>**, die **Platz für bis zu sechs Fahrzeuge** bietet.

Sie wurde nicht nur funktional, sondern repräsentativ konzipiert: eine breite Zufahrt, hohe Raumhöhe, ausgezeichnete Belichtung und ein direkter Zugang ins Wohnhaus machen sie zu einem echten Luxusmerkmal.

Die Fläche bietet Raum für **mehrere PKW, Oldtimer, Motorräder oder E-Fahrzeuge**, während zusätzliche Abstellzonen für Fahrräder und Werkstattbedarf zur Verfügung stehen.

Für Liebhaber von Fahrzeugen oder Technik ist diese Garage nicht nur ein Nutzraum – sondern ein integraler Bestandteil des Wohnkonzepts.

## Ausstattung & Highlights

- Hochwertige **Massivbauweise** mit Vollunterkellerung
- **Fünf getrennte Wohneinheiten**, vorbereitet für Parifizierung
- **Gesamtwohnnutzfläche: 384,5 m<sup>2</sup>**
- **Sauna- & Hobbyräume: 77,7 m<sup>2</sup>**
- **Garage: 61,7 m<sup>2</sup> / bis zu 6 Stellplätze**
- **Große Terrasse** mit Südwest-Ausrichtung
- **moderne Gas-Zentralheizung** und Warmwasseraufbereitung
- **Fußbodenheizung** im gesamten Gebäude
- **Sauna, Ruhezone und Fitnessbereich** im Untergeschoss
- **Hochwertige Böden, Fliesen und Fensterverglasung**
- **Großer Garten mit Altbaumbestand**
- **2,8 Meter** hohe Räume
- **3fach** verglaste Fenster
- **Solaranlage & offener Kamin**

## Aufteilung der Einheiten

### Top 1

## **Top 2**

## **Top 3**

## **Top 4**

## **Top 5**

### **Zusätzlich:**

- **Sauna- & Hobbybereich:** ca. 77,68 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ca. 61,68 m<sup>2</sup> für bis zu 6 Stellplätze

### **Lage – Wiens grüne Oase**

Die **Jenbachgasse** im 13. Wiener Gemeindebezirk ist ein Synonym für Ruhe, Exklusivität und Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der **Lainzer Tiergarten** und der **Hörndlwald** – Wiens beliebteste Rückzugsorte für Naturliebhaber, Läufer und Familien.

Trotz der ruhigen Lage ist die **Infrastruktur hervorragend**:

Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in Gehweite, ebenso die Buslinie 56B mit Anbindung an die U-Bahn-Linie U4.

Hier lebt man in einer **urbanen Idylle**, in der man Vogelgezwitscher hört – und trotzdem in 20 Minuten in der Innenstadt ist.

### **Nutzungsmöglichkeiten**

Dieses Anwesen bietet ein **außergewöhnlich flexibles Nutzungsspektrum**:

- **Mehrgenerationenhaus:** Ideal für Familien, die Nähe und Eigenständigkeit verbinden möchten.
- **Wohnen & Arbeiten:** Perfekt für Selbstständige, die ein separates Arbeitsumfeld schätzen.
- **Investitionsobjekt:** Fünf eigenständige Einheiten ermöglichen langfristige Mieterträge.
- **Private Residenz mit Gästeapartments:** Exklusives Wohnen mit Komfort und Rückzugsräumen.

## Kennzahlen

Grundstücksfläche

Wohnnutzfläche

Sauna/Hobbyräume

Garagenfläche

Gesamtnutzfläche

Einheiten

Baujahr

Bauweise

Lage

## Charakter & Atmosphäre

Dieses Haus ist kein klassisches Mehrfamilienobjekt – es ist ein Ort mit Persönlichkeit.

Die Architektur vermittelt Klarheit und Struktur, während Licht, Raum und Natur eine spürbare Ruhe ausstrahlen.

Jede Etage hat ihren eigenen Charakter – von der offenen Gartenebene bis zu den sonnendurchfluteten Dachwohnungen.

Hier wird Wohnen zu einem Gefühl von **Ankommen und Bleiben**.

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren **SPAM- bzw. WERBE-Ordner**, da E-Mails manchmal dort landen können.

Wir antworten in der Regel **innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende**.

Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird **unverbindlich und freibleibend** angeboten.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird **keine Gewähr** übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind **Circa-Angaben**.

Das Exposé stellt **kein verbindliches Angebot** dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine **Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf **persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau**.

Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt.

Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap