

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



**Objektnummer: 24359**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	348,50 m²
Nutzfläche:	523,90 m²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,90
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.798,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

























# 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.

**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.

## **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.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die

Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **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  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap