

**Stilvolle Familienvilla in Grünruhelage – perfekt für
Wohnen, Arbeiten oder mehrere Generationen |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25846

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	267,00 m ²
Nutzfläche:	371,40 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	460,00 m ²
Keller:	87,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

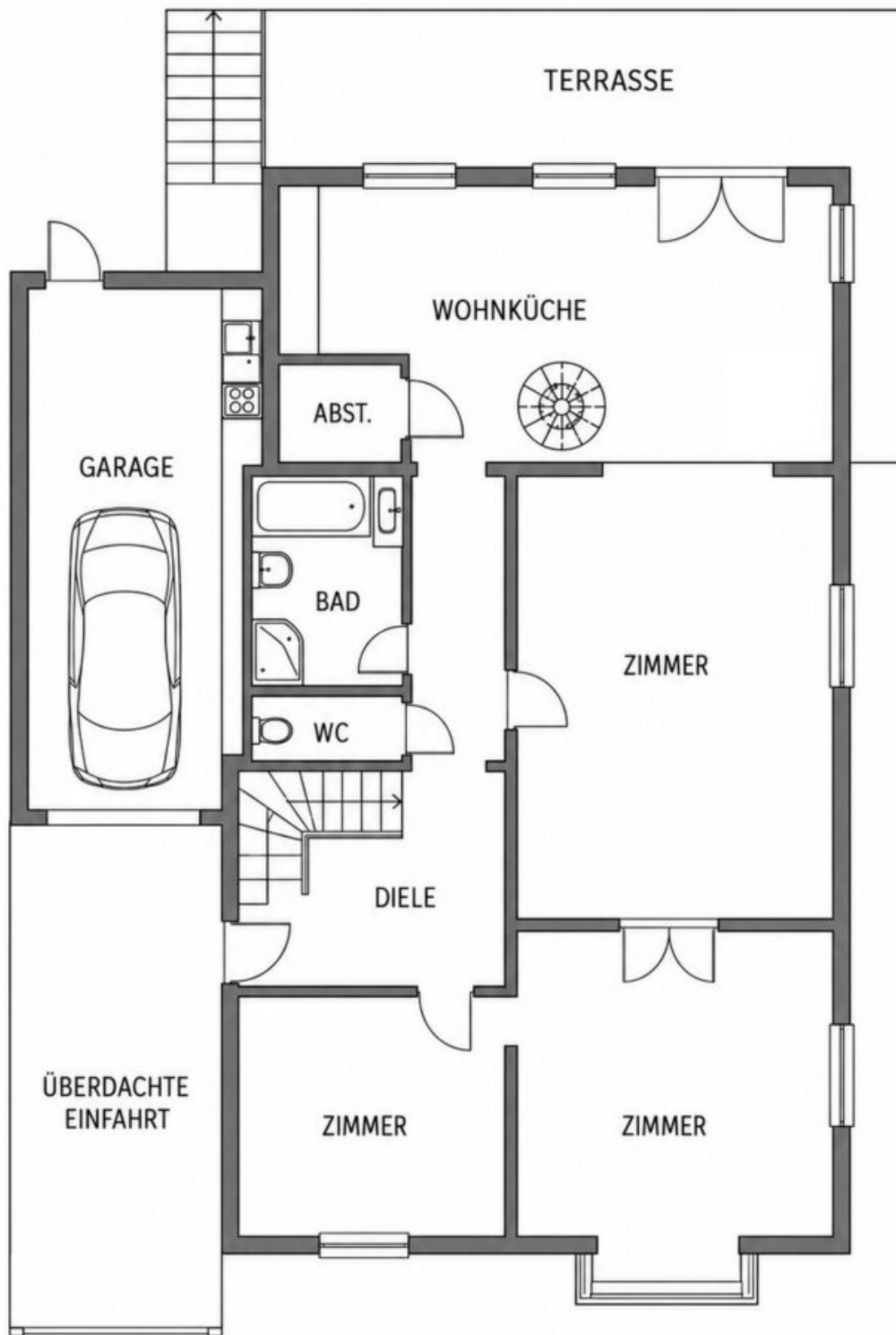
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



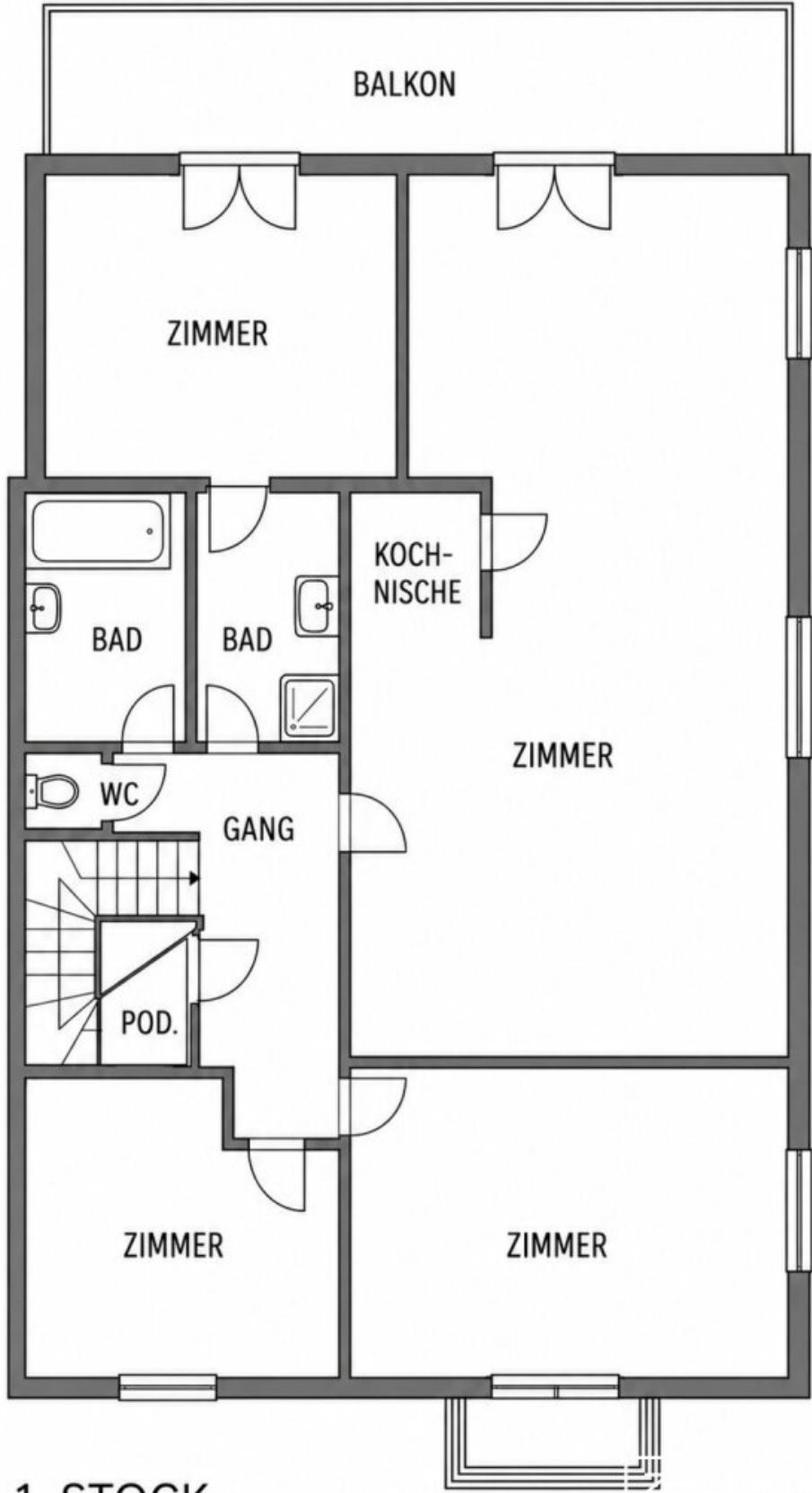




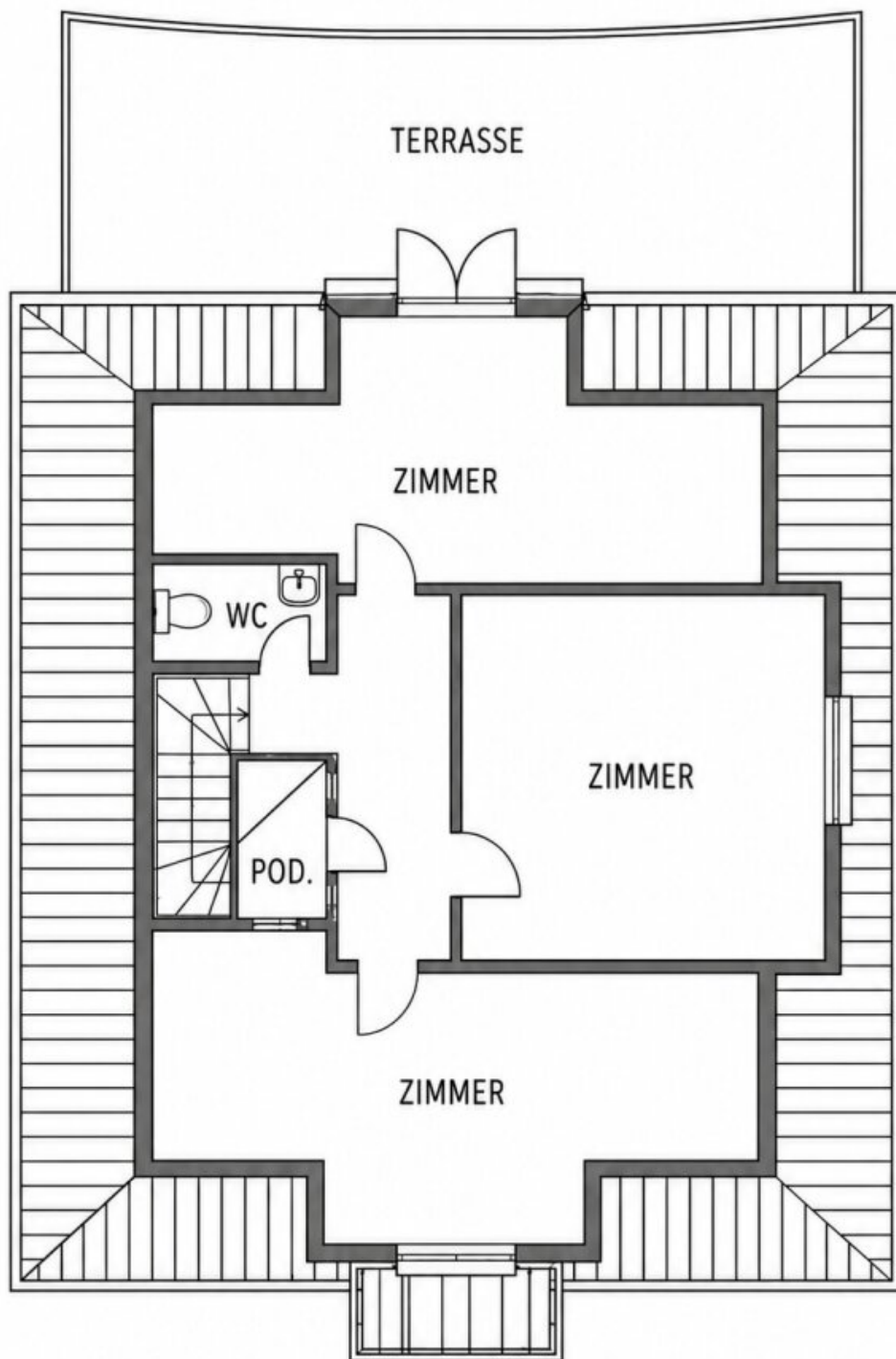
ZELLMANN
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS



1. STOCK



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Architektenvilla in absoluter Grünruhelage – vielseitiges Wohnkonzept mit Garten, Terrassen & zwei unabhängigen Wohnebenen

Ein Haus mit außergewöhnlicher Vielseitigkeit, großzügiger Architektur und beeindruckender Wohnqualität: Diese stilvolle Villa verbindet repräsentatives Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Ob als exklusives Familiendomizil, hochwertiges Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als repräsentativer Standort für eine Ordination oder Kanzlei — die Immobilie eröffnet seltene Möglichkeiten in einer der begehrtesten Grünlagen Wiens.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz. Hochwertige Fischgrätparkettböden, großzügige Fensterflächen, mehrere Terrassen und Balkone sowie der wunderschöne Garten schaffen ein Wohnambiente mit besonderem Charakter und hoher Lebensqualität.

Die Architektur des Hauses erlaubt eine bemerkenswerte Flexibilität in der Nutzung und macht die Villa zu einer Immobilie, die sich unterschiedlichsten Lebenssituationen perfekt anpassen lässt.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Stilvolle Villa mit mehreren Ebenen
- Zwei nahezu vollständig unabhängige Wohnebenen möglich
- Ideal als Mehrgenerationenhaus
- Perfekt für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Auch hervorragend als Ordination oder Kanzlei nutzbar
- Mondäner Wohn- und Esssalon mit repräsentativer Atmosphäre
- Fischgrätparkett und hochwertige Holzelemente
- Große Wohnküche mit Kochinsel
- Mehrere Terrassen und Balkone mit Grünblick

- Sonniger Garten in absoluter Grünruhelage
- Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Zimmern und WC
- Große Dachterrasse mit besonderem Flair
- Garage vorhanden
- Zusätzlich Stellplätze für 2–3 Fahrzeuge vor der Garage
- Zwei separate Einfahrten zur Liegenschaft
- Moderne Heiztechnik mit Vaillant-Anlage
- Sehr vielseitige Raumaufteilung mit hoher Flexibilität

Flexible Wohnkonzepte mit Seltenheitswert

Die Immobilie eignet sich ideal für unterschiedlichste Lebenssituationen und Nutzungskonzepte. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, zwei nahezu vollständig unabhängige Wohneinheiten innerhalb des Hauses zu schaffen.

Dadurch eignet sich die Villa hervorragend als Mehrgenerationenhaus — beispielsweise für Eltern und erwachsene Kinder oder für Wohnen mit separatem Gästebereich.

Ebenso bietet das Haus ideale Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die großzügigen Räume, die angenehme Lichtstimmung und die repräsentative Wirkung schaffen optimale Bedingungen für eine stilvolle Ordination, Kanzlei oder ein hochwertiges Homeoffice-Konzept.

Großzügigkeit und Repräsentation im Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem mondänen Wohn- und Esssalon, der durch seine Offenheit, die klassischen Fischgrätparkettböden und die großzügigen Fensterflächen eine außergewöhnliche Atmosphäre schafft.

Der offene Wohnbereich verbindet Eleganz mit Wohnlichkeit und eröffnet direkte Zugänge zu den Außenflächen und dem Garten.

Die großzügige Wohnküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Zusätzlich lässt sich auf dieser Ebene ideal ein separates Büro oder ein repräsentativer Arbeitsbereich integrieren.

Familienfreundliches Obergeschoss mit vielseitiger Raumstruktur

Im Obergeschoss besteht die Möglichkeit, bis zu vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer zu realisieren. Dadurch entsteht eine ideale Familienebene mit klarer Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen.

Die flexible Grundrissgestaltung erlaubt unterschiedlichste Wohnkonzepte — von großzügigen Masterbereichen bis hin zu mehreren Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern.

Die vorhandenen Balkon- und Terrassenflächen schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und verbinden Innen- und Außenbereiche auf angenehme Weise miteinander.

Dachgeschoss mit zusätzlichem Rückzugsbereich und beeindruckender Terrasse

Ein weiteres Highlight der Immobilie befindet sich im Dachgeschoss. Hier stehen zusätzlich zwei weitere Zimmer sowie eine separate Toilette zur Verfügung, wodurch sich diese Ebene ideal als privater Rückzugsbereich, Gästeetage, Atelier oder Homeoffice-Bereich nutzen lässt.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich große Dachterrasse mit herrlichem Grünblick. Die erhöhte Lage schafft eine angenehm private Atmosphäre und bietet einen wunderbaren Ort für entspannte Stunden im Freien, stilvolle Lounge-Bereiche oder sonnige Rückzugsmomente über den umliegenden Gärten.

Diese zusätzliche Ebene erweitert die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses nochmals erheblich und unterstreicht den besonderen Charakter der Villa.

Außenflächen mit besonderer Wohnqualität

Die Terrassen- und Balkonflächen bieten herrliche Grünblicke und schaffen gemeinsam mit dem gewachsenen Garten eine außergewöhnlich ruhige und private Wohnatmosphäre.

Die große Terrasse lädt zu entspannten Sommerabenden, Frühstück im Grünen oder stilvollen Gartenempfangen ein. Der Garten selbst vermittelt ein seltenes Gefühl von Ruhe und Rückzug mitten in urbaner Umgebung.

Die Kombination aus Garten, großzügigen Außenflächen und absoluter Grünruhelage zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Immobilie.

Komfort und Infrastruktur

Die Liegenschaft verfügt über zwei separate Einfahrten und bietet dadurch zusätzliche Flexibilität und Komfort im Alltag.

Neben der Garage stehen weitere Stellplätze für 2–3 Fahrzeuge direkt vor dem Haus zur Verfügung — ein erheblicher Mehrwert in dieser Lage.

Die moderne Heiztechnik mit Vaillant-Anlage ergänzt die solide technische Basis des Hauses.

Lagequalität zwischen Natur und Stadt

Die Villa befindet sich in einer begehrten Grünruhelage mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehm ruhigen Nachbarschaft.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten infrastrukturellen Anbindung und einer ausgezeichneten Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Die Nähe zu Nahversorgern, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv.

Zusammenfassung

Diese außergewöhnlich vielseitige Villa verbindet repräsentatives Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und idyllische Grünlage auf besonders gelungene Weise.

Ob als exklusives Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als repräsentative Ordination — die Immobilie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt durch Charakter, Großzügigkeit und langfristiges Potenzial.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die ein Zuhause mit Atmosphäre, Privatsphäre und außergewöhnlicher Wohnqualität suchen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap