

„Villa beim Lainzer Tor – Großzügige Wohnstruktur mit flexiblen Etagenlösungen“ | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26144

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 m ²
Nutzfläche:	523,90 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	130,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	1.759.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.357,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann















Objektbeschreibung

Großzügige Architektur mit flexiblen Wohnperspektiven nahe Lainzer Tor

In einer der exklusivsten Lagen des 13. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte vom Lainzer Tor entfernt, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Villengebäude als seltene Kombination aus Ruhe, Großzügigkeit und architektonischer Klarheit.

Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten verleiht der Liegenschaft eine besondere Qualität – hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit auf höchstem Niveau. Gleichzeitig eröffnet das durchdachte Raumkonzept eine Flexibilität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 766 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 384,5 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 523,9 m²
- 5 eigenständige Wohneinheiten
- Einheiten pro Etage einfach zusammenlegbar
- Sauna- & Hobbybereich: ca. 77,7 m²
- Garage: ca. 61,7 m² für bis zu 6 Fahrzeuge
- Baujahr: 2007
- Hochwertige Massivbauweise, vollunterkellert
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

- Südwest-Terrasse & Garten mit Altbaumbestand

Architektur mit Struktur und Flexibilität

Das Haus wurde ursprünglich als Mehrgenerationenresidenz konzipiert und überzeugt durch eine klare architektonische Linie sowie eine hochwertige Ausführung. Aktuell sind fünf vollständig ausgestattete Wohneinheiten vorhanden, die jeweils über eigene Küchen, Bäder und Sanitäreinheiten verfügen.

Besonders hervorzuheben ist die intelligente Anordnung der Einheiten: Innerhalb der jeweiligen Etagen lassen sich die Wohnungen mit überschaubarem Aufwand verbinden. Dadurch entstehen großzügige, zusammenhängende Wohnebenen, die sich ideal an individuelle Lebenssituationen anpassen lassen – von der klassischen Familienresidenz bis hin zu offenen, repräsentativen Wohnkonzepten.

Wohnen mit Raum und Qualität

Mit einer Wohnnutzfläche von rund 384,5 m² und einer Gesamtnutzfläche von über 520 m² bietet die Liegenschaft ein außergewöhnliches Raumangebot. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume, während Raumhöhen von rund 2,8 Metern ein spürbares Gefühl von Weite vermitteln.

Die Ausstattung unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch: Fußbodenheizung im gesamten Gebäude, moderne Gas-Zentralheizung, hochwertige Materialien sowie eine durchdachte Bauweise schaffen ein langlebiges und komfortables Wohnumfeld.

Rückzugsbereiche und Zusatzflächen

Ein weiterer Mehrwert ergibt sich durch den großzügigen Sauna- und Hobbybereich im Untergeschoss mit rund 77,7 m². Dieser Bereich eignet sich ideal als Wellnesszone, Fitnessraum oder als ruhiger Rückzugsort.

Die Südwest-Terrasse sowie der gewachsene Garten mit Altbaumbestand bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Garage mit außergewöhnlicher Großzügigkeit

Die rund 61,7 m² große Garage stellt ein echtes Highlight dar. Mit Platz für bis zu sechs Fahrzeuge, komfortabler Zufahrt und direktem Zugang ins Haus erfüllt sie höchste Ansprüche an Funktionalität und Komfort.

Neben klassischen PKW finden hier auch Oldtimer, Motorräder oder zusätzliche Nutzflächen problemlos Platz – eine Seltenheit selbst in gehobenen Lagen.

Lagequalität beim Lainzer Tor

Die Lage nahe dem Lainzer Tor zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Hietzings. Der Lainzer Tiergarten liegt praktisch vor der Haustüre und bietet weitläufige Erholungsflächen, Spazierwege und Naturerlebnisse auf höchstem Niveau.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar und gewährleisten eine komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Hier entsteht ein Wohngefühl, das Ruhe, Natur und Stadtleben in idealer Balance vereint.

Zusammenfassung

Eine Liegenschaft mit außergewöhnlicher Substanz und seltenem Entwicklungspotenzial: Die Kombination aus mehreren eigenständigen Einheiten und der Möglichkeit, diese pro Etage großzügig zusammenzulegen, eröffnet ein Höchstmaß an Flexibilität.

Ob als Mehrgenerationenhaus, exklusive Familienresidenz oder wertstabiles Investment – dieses Objekt passt sich den Anforderungen seiner Eigentümer an und bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte auf höchstem Niveau.

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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

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 <4.000m

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