Im Grünen verwurzelt. Nach oben offen. – Familienhaus mit Zukunft in Hietzing | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26340

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Gesamtfläche:	895,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m²
Keller:	178,62 m²
Kaufpreis:	1.299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

























Objektbeschreibung

Wo Wien ins Grüne übergeht – ein Zuhause mit Perspektive

Ein eigener Garten, eine gewachsene Wohnnachbarschaft und die Natur ganz in der Nähe: In der **Jenbachgasse in Hietzing** verbindet dieses Familienhaus ein grünes Wohnumfeld mit der Möglichkeit, die eigenen Vorstellungen von Zuhause zu verwirklichen.

Die bestehende Wohnebene, ergänzende Kellerflächen und ein für den Ausbau vorbereiteter Dachboden eröffnen unterschiedliche Perspektiven. Ob ein großzügigeres Familienzuhause oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier lässt sich der nächste Lebensabschnitt individuell gestalten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** 895 m² Eigengrund in 1130 Wien, Jenbachgasse
- **Bestand:** Einfamilienhaus, Baujahr 1984, mit Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.
- **Wohnebene:** Rund 127 m² Wohnnutzfläche im Erdgeschoss laut Bestandsplan.
- **Kellergeschoss:** Zusätzliche Nutzflächen; bei der gewichteten Flächenbetrachtung mit 50 % berücksichtigt.
- **Dachboden:** Rund 140 m² Flächenreserve vor Ausbau; Entwurfsideen für eine zusätzliche Wohn- oder Atelier-/Büroebene vorhanden.
- **Außen- und Nebenflächen:** Garten, Terrasse und Garage; zwei zusätzliche Balkone sind Bestandteil der Dachausbauentwürfe.
- **Umgebung:** Grünes Wohngebiet nahe dem Lainzer Tiergarten.

FLÄCHENAUFSTELLUNG – BESTAND UND AUSBAUPOTENZIAL

Das Raumangebot setzt sich aus der bestehenden Wohnebene, ergänzenden Kellerflächen und dem möglichen Dachausbau zusammen. **Bestehende Wohnfläche, gewichtete Nutzflächen und geplante Ausbauflächen werden getrennt ausgewiesen.**

Grundstück gesamt

Wohnnutzfläche Erdgeschoss laut Bestandsplan

Kellerfläche laut vorliegender Flächenangabe – Bestandsabgleich noch offen

Davon rechnerischer Kelleransatz bei 50 % Gewichtung

Dachboden als Flächenreserve vor Ausbau

Die Kellergewichtung dient ausschließlich einer rechnerischen Flächenbetrachtung und stellt keine zusätzliche Wohnfläche dar. Die zugrunde liegende Kellerfläche ist noch mit dem Bestand abzugleichen. Die Dachbodenfläche beschreibt die vorhandene Ausbaureserve, nicht die nach einem Ausbau tatsächlich herstellbare Wohnfläche.

Dachausbau – Raumaufteilung gemäß Entwurf „Variante 1 – Wohnsalon“

Wohnsalon

Zimmer / Schlafzimmer

Badezimmer

Summe der drei bezifferten Haupträume

Geplanter Balkon 1 – gesonderte Außenfläche

Geplanter Balkon 2 – gesonderte Außenfläche

Für die drei Haupträume wurden die im Entwurf zur 1,50-m-Raumhöhenlinie angegebenen Flächen übernommen. Die Summe von 95 m² ist eine Teilsumme dieser Raumangaben und keine abschließende Wohnflächenberechnung des gesamten Dachgeschosses. Weitere Verkehrs- und Nebenflächen wurden nicht zusätzlich angesetzt.

Die geplanten Dachgeschossräume entstehen innerhalb der genannten Dachbodenreserve und werden nicht zusätzlich zu deren 140 m² addiert. Die beiden Balkone sind ebenfalls erst vorgesehen. Ausbau, endgültige Flächenermittlung und technische sowie behördliche Voraussetzungen bleiben einer konkreten Projektprüfung vorbehalten.

Ein Haus für das tägliche Familienleben

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die separate Küche sorgt für kurze Wege im Alltag, während die weiteren Zimmer Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder einen Arbeitsplatz zu Hause bieten. Der **Kamin im Wohnbereich** verleiht dem Raum einen eigenen Charakter.

Die Verbindung zur Terrasse erweitert das Wohnen nach draußen: Frühstück im Freien, ein gemeinsamer Abend am Gartentisch oder eine Pause zwischen zwei Terminen. Die bestehende Raumaufteilung bietet einen Ausgangspunkt, der im Zuge einer Modernisierung auf persönliche Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Mehr Freiraum für Ihre Vorstellungen

Die vorhandenen Ausbauideen zeigen, wie im Dachgeschoss eine **zusätzliche Wohn- oder Arbeitsebene** entstehen könnte. Eine Variante verbindet eine offene Wohnküche mit einem separaten Schlafzimmer und einem geräumigen Badezimmer. Eine alternative Gestaltung sieht einen weitläufigen Atelier- beziehungsweise Bürobereich vor – interessant für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Dachflächenfenster und die beiden vorgesehenen Balkone ergänzen die Entwürfe um

Tageslicht und eigene Außenbereiche. Die Planung macht anschaulich, wie sich das Haus an ein verändertes Platzbedürfnis anpassen könnte. **Es handelt sich um Ausbauideen und nicht um bereits fertiggestellten Wohnraum.**

Als Alternative zur Weiterentwicklung des Bestands liegt eine Planung für eine moderne Villa vor. Vor einer Neubauentscheidung sind deren aktueller Bewilligungsstand und die konkrete Umsetzbarkeit abzuklären.

Bestandscharakter und zeitgemäße Erneuerung

Das massiv errichtete Haus verbindet gepflegten Bestandscharakter mit Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Eine Erneuerung bietet die Gelegenheit, Oberflächen, Küche und Sanitärbereiche auf die eigenen Wohnansprüche abzustimmen. **Auch Heizung, Haustechnik und mögliche energetische Verbesserungen** sollten in eine abgestimmte Gesamtplanung einbezogen werden.

Gartenleben und praktische Nebenräume

Der Garten schafft Freiraum für unterschiedliche Vorstellungen: eine Spielfläche, eigene Beete oder einen Lieblingsplatz zwischen gewachsenem Grün. Die Terrasse ergänzt ihn um einen unmittelbar dem Wohnen zugeordneten Außenbereich.

Im Kellergeschoss stehen Lager- und Technikräume zur Verfügung. Vorräte, Gartenzubehör und Dinge, die nicht täglich benötigt werden, finden hier ihren Platz. Die ins Haus integrierte Garage ergänzt das praktische Raumangebot.

Hietzing von seiner grünen Seite

Die Jenbachgasse liegt in einem von Wohnhäusern, Gärten und altem Baumbestand geprägten Teil Hietzings. Die **Nähe zum Lainzer Tiergarten** spricht besonders Menschen an, die Spaziergänge und Zeit in der Natur gerne in ihren Alltag integrieren.

Eine Busanbindung befindet sich im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung ergänzen die Infrastruktur der Umgebung. So verbindet sich ein grünes Wohnumfeld mit den Einrichtungen des täglichen Lebens.

UNSER RESÜMEE

Eine Liegenschaft für Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern ihr Zuhause selbst gestalten möchten. **Der eigene Garten und die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten** machen sie sowohl für Familien als auch für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten interessant.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir begleiten Sie persönlich und ohne Zeitdruck – von der ersten Besichtigung über die Klärung Ihrer Fragen bis zur Übergabe. Sie erhalten die relevanten Unterlagen und eine nachvollziehbare Erklärung der weiteren Schritte.

Auch nach der Einigung bleiben wir an Ihrer Seite: Wir koordinieren die Übergabe, erstellen ein Übergabeprotokoll samt Fotodokumentation und unterstützen bei den notwendigen Ummeldungen. **Unsere Betreuung endet nicht mit der Unterschrift.**

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben beruhen auf den bereitgestellten Informationen und Unterlagen. Flächenangaben sind als Circa-Angaben zu verstehen. Die bestehende Wohnfläche, die gewichtete Kellerfläche und das Dachausbaupotenzial sind voneinander zu unterscheiden. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Entwicklungsmöglichkeiten stellen keine Zusicherung einer bestimmten Ausführung oder Genehmigungsfähigkeit dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Käuferprovision beträgt **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**. Weitere Kaufnebenkosten sind gesondert zu berücksichtigen.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer beziehungsweise Verkäufer trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht und Aufforderung zur Erstellung bislang nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Angaben zu konkreten Energiekennzahlen können derzeit nicht gemacht werden.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte

Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Bitte übermitteln Sie Ihre Anfrage direkt über dieses Immobilienportal. Im Anschluss erhalten Sie zeitnah unsere Rückmeldung mit den weiterführenden Unterlagen, darunter Bestandspläne und die vorhandenen Ausbauideen.

Sollte keine Nachricht eintreffen, prüfen Sie bitte auch Ihren Spam- oder Werbeordner. Für eine persönliche Rückfrage erreichen Sie uns unter **+43 699 15 15 22 00** oder per E-Mail an **office@zellmann.at**.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap