

Eine Villa. Fünf Wohnwelten. Ihr Gartenparadies beim Lainzer Tor! | ZELLMANN IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektnummer: 26502

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







ZELLMANN
IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

Wohnbereich
ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN

IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

ZELLMANN

IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.



ZELLMANN

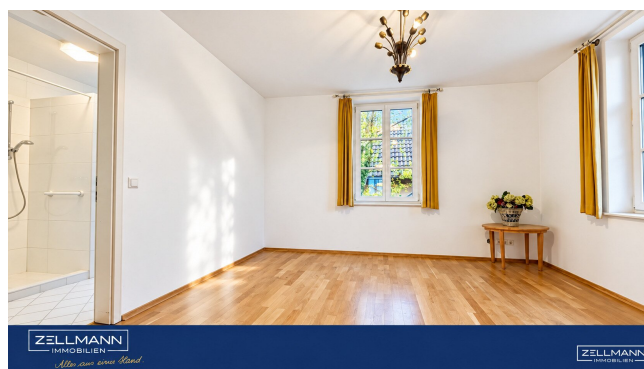
IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

ZELLMANN

IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.



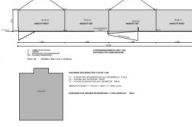




ZELLMANN
IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

ZELLMANN
IMMOBILIEN



LEGENDA

1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36	1.37	1.38	1.39	1.40	1.41	1.42	1.43	1.44	1.45	1.46	1.47	1.48	1.49	1.50	1.51	1.52	1.53	1.54	1.55	1.56	1.57	1.58	1.59	1.60	1.61	1.62	1.63	1.64	1.65	1.66	1.67	1.68	1.69	1.70	1.71	1.72	1.73	1.74	1.75	1.76	1.77	1.78	1.79	1.80	1.81	1.82	1.83	1.84	1.85	1.86	1.87	1.88	1.89	1.90	1.91	1.92	1.93	1.94	1.95	1.96	1.97	1.98	1.99	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11	2.12	2.13	2.14	2.15	2.16	2.17	2.18	2.19	2.20	2.21	2.22	2.23	2.24	2.25	2.26	2.27	2.28	2.29	2.30	2.31	2.32	2.33	2.34	2.35	2.36	2.37	2.38	2.39	2.40	2.41	2.42	2.43	2.44	2.45	2.46	2.47	2.48	2.49	2.50	2.51	2.52	2.53	2.54	2.55	2.56	2.57	2.58	2.59	2.60	2.61	2.62	2.63	2.64	2.65	2.66	2.67	2.68	2.69	2.70	2.71	2.72	2.73	2.74	2.75	2.76	2.77	2.78	2.79	2.80	2.81	2.82	2.83	2.84	2.85	2.86	2.87	2.88	2.89	2.90	2.91	2.92	2.93	2.94	2.95	2.96	2.97	2.98	2.99	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	3.10	3.11	3.12	3.13	3.14	3.15	3.16	3.17	3.18	3.19	3.20	3.21	3.22	3.23	3.24	3.25	3.26	3.27	3.28	3.29	3.30	3.31	3.32	3.33	3.34	3.35	3.36	3.37	3.38	3.39	3.40	3.41	3.42	3.43	3.44	3.45	3.46	3.47	3.48	3.49	3.50	3.51	3.52	3.53	3.54	3.55	3.56	3.57	3.58	3.59	3.60	3.61	3.62	3.63	3.64	3.65	3.66	3.67	3.68	3.69	3.70	3.71	3.72	3.73	3.74	3.75	3.76	3.77	3.78	3.79	3.80	3.81	3.82	3.83	3.84	3.85	3.86	3.87	3.88	3.89	3.90	3.91	3.92	3.93	3.94	3.95	3.96	3.97	3.98	3.99	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	4.10	4.11	4.12	4.13	4.14	4.15	4.16	4.17	4.18	4.19	4.20	4.21	4.22	4.23	4.24	4.25	4.26	4.27	4.28	4.29	4.30	4.31	4.32	4.33	4.34	4.35	4.36	4.37	4.38	4.39	4.40	4.41	4.42	4.43	4.44	4.45	4.46	4.47	4.48	4.49	4.50	4.51	4.52	4.53	4.54	4.55	4.56	4.57	4.58	4.59	4.60	4.61	4.62	4.63	4.64	4.65	4.66	4.67	4.68	4.69	4.70	4.71	4.72	4.73	4.74	4.75	4.76	4.77	4.78	4.79	4.80	4.81	4.82	4.83	4.84	4.85	4.86	4.87	4.88	4.89	4.90	4.91	4.92	4.93	4.94	4.95	4.96	4.97	4.98	4.99	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	5.10	5.11	5.12	5.13	5.14	5.15	5.16	5.17	5.18	5.19	5.20	5.21	5.22	5.23	5.24	5.25	5.26	5.27	5.28	5.29	5.30	5.31	5.32	5.33	5.34	5.35	5.36	5.37	5.38	5.39	5.40	5.41	5.42	5.43	5.44	5.45	5.46	5.47	5.48	5.49	5.50	5.51	5.52	5.53	5.54	5.55	5.56	5.57	5.58	5.59	5.60	5.61	5.62	5.63	5.64	5.65	5.66	5.67	5.68	5.69	5.70	5.71	5.72	5.73	5.74	5.75	5.76	5.77	5.78	5.79	5.80	5.81	5.82	5.83	5.84	5.85	5.86	5.87	5.88	5.89	5.90	5.91	5.92	5.93	5.94	5.95	5.96	5.97	5.98	5.99	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	6.10	6.11	6.12	6.13	6.14	6.15	6.16	6.17	6.18	6.19	6.20	6.21	6.22	6.23	6.24	6.25	6.26	6.27	6.28	6.29	6.30	6.31	6.32	6.33	6.34	6.35	6.36	6.37	6.38	6.39	6.40	6.41	6.42	6.43	6.44	6.45	6.46	6.47	6.48	6.49	6.50	6.51	6.52	6.53	6.54	6.55	6.56	6.57	6.58	6.59	6.60	6.61	6.62	6.63	6.64	6.65	6.66	6.67	6.68	6.69	6.70	6.71	6.72	6.73	6.74	6.75	6.76	6.77	6.78	6.79	6.80	6.81	6.82	6.83	6.84	6.85	6.86	6.87	6.88	6.89	6.90	6.91	6.92	6.93	6.94	6.95	6.96	6.97	6.98	6.99	7	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	7.10	7.11	7.12	7.13	7.14	7.15	7.16	7.17	7.18	7.19	7.20	7.21	7.22	7.23	7.24	7.25	7.26	7.27	7.28	7.29	7.30	7.31	7.32	7.33	7.34	7.35	7.36	7.37	7.38	7.39	7.40	7.41	7.42	7.43	7.44	7.45	7.46	7.47	7.48	7.49	7.50	7.51	7.52	7.53	7.54	7.55	7.56	7.57	7.58	7.59	7.60	7.61	7.62	7.63	7.64	7.65	7.66	7.67	7.68	7.69	7.70	7.71	7.72	7.73	7.74	7.75	7.76	7.77	7.78	7.79	7.80	7.81	7.82	7.83	7.84	7.85	7.86	7.87	7.88	7.89	7.90	7.91	7.92	7.93	7.94	7.95	7.96	7.97	7.98	7.99	8	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	8.10	8.11	8.12	8.13	8.14	8.15	8.16	8.17	8.18	8.19	8.20	8.21	8.22	8.23	8.24	8.25	8.26	8.27	8.28	8.29	8.30	8.31	8.32	8.33	8.34	8.35	8.36	8.37	8.38	8.39	8.40	8.41	8.42	8.43	8.44	8.45	8.46	8.47	8.48	8.49	8.50	8.51	8.52	8.53	8.54	8.55	8.56	8.57	8.58	8.59	8.60	8.61	8.62	8.63	8.64	8.65	8.66	8.67	8.68	8.69	8.70	8.71	8.72	8.73	8.74	8.75	8.76	8.77	8.78	8.79	8.80	8.81	8.82	8.83	8.84	8.85	8.86	8.87	8.88	8.89	8.90	8.91	8.92	8.93	8.94	8.95	8.96	8.97	8.98	8.99	9	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	9.10	9.11	9.12	9.13	9.14	9.15	9.16	9.17	9.18	9.19	9.20	9.21	9.22	9.23	9.24	9.25	9.26	9.27	9.28	9.29	9.30	9.31	9.32	9.33	9.34	9.35	9.36	9.37	9.38	9.39	9.40	9.41	9.42	9.43	9.44	9.45	9.46	9.47	9.48	9.49	9.50	9.51	9.52	9.53	9.54	9.55	9.56	9.57	9.58	9.59	9.60	9.61	9.62	9.63	9.64	9.65	9.66	9.67	9.68	9.69	9.70	9.71	9.72	9.73	9.74	9.75	9.76	9.77	9.78	9.79	9.80	9.81	9.82	9.83	9.84	9.85	9.86	9.87	9.88	9.89	9.90	9.91	9.92	9.93	9.94	9.95	9.96	9.97	9.98	9.99	10	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	10.13	10.14	10.15	10.16	10.17	10.18	10.19	10.20	10.21	10.22	10.23	10.24	10.25	10.26	10.27	10.28	10.29	10.30	10.31	10.32	10.33	10.34	10.35	10.36	10.37	10.38	10.39	10.40	10.41	10.42	10.43	10.44	10.45	10.46	10.47	10.48	10.49	10.50	10.51	10.52	10.53	10.54	10.55	10.56	10.57	10.58	10.59	10.60	10.61	10.62	10.63	10.64	10.65	10.66	10.67	10.68	10.69	10.70	10.71	10.72	10.73	10.74	10.75	10.76	10.77	10.78	10.79	10.80	10.81	10.82	10.83	10.84	10.85	10.86	10.87	10.88	10.89	10.90	10.91	10.92	10.93	10.94	10.95	10.96	10.97	10.98	10.99	11	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6	11.7	11.8	11.9	11.10	11.11	11.12	11.13	11.14	11.15	11.16	11.17	11.18	11.19	11.20	11.21	11.22	11.23	11.24	11.25	11.26	11.27	11.28	11.29	11.30	11.31	11.32	11.33	11.34	11.35	11.36	11.37	11.38	11.39	11.40	11.41	11.42	11.43	11.44	11.45	11.46	11.47	11.48	11.49	11.50	11.51	11.52	11.53	11.54	11.55	11.56	11.57	11.58	11.59	11.60	11.61	11.62	11.63	11.64	11.65	11.66	11.67	11.68	11.69	11.70	11.71	11.72	11.73	11.74	11.75	11.76	11.77	11.78	11.79	11.80	11.81	11.82	11.83	11.84	11.85	11.86	11.87	11.88	11.89	11.90	11.91	11.92	11.93	11.94	11.95	11.96	11.97	11.98	11.99	12	12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	12.10	12.11	12.12	12.13	12.14	12.15	12.16	12.17	12.18	12.19	12.20	12.21	12.22	12.23	12.24	12.25	12.26	12.27	12.28	12.29	12.30	12.31	12.32	12.33	12.34	12.35	12.36	12.37	12.38	12.39	12.40	12.41	12.42	12.43	12.44	12.45	12.46	12.47	12.48	12.49	12.50	12.51	12.52	12.53	12.54	12.55	12.56	12.57	12.58	12.59	12.60	12.61	12.62	12.63	12.64	12.65	12.66	12.67	12.68	12.69	12.70	12.71	12.72	12.73	12.74	12.75	12.76	12.77	12.78	12.79	12.80	12.81	12.82	12.83	12.84	12.85	12.86	12.87	12.88	12.89	12.90	12.91	12.92	12.93	12.94	12.95	12.96	12.97	12.98	12.99	13	13.1	13.2	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.9	13.10	13.11	13.12	13.13	13.14	13.15	13.16	13.17	13.18	13.19	13.20	13.21	13.22	13.23	13.24	13.25	13.26	13.27	13.28	13.29	13.30	13.31	13.32	13.33	13.34	13.35	13.36	13.37	13.38	13.39	13.40	13.41	13.42	13.43	13.44	13.45	13.46	13.47	13.48	13.49	13.50	13.51	13.52	13.53	13.54	13.55	13.56	13.57	13.58	13.59	13.60	13.61	13.62	13.63	13.64	13.65	13.66	13.67	13.68	13.69	13.70	13.71	13.72	13.73	13.74	13.75	13.76	13.77	13.78	13.79	13.80	13.81	13.82	13.83	13.84	13.85	13.86	13.87	13.88	13.89	13.90	13.91	13.92	13.93	13.94	13.95	13.96	13.97	13.98	13.99	14	14.1	14.2	14.3	14.4	14.5	14.6	14.7	14.8	14.9	14.10	14.11	14.12	14.13	14.14	1
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	---

Objektbeschreibung

Villa am Lainzer Tiergarten – Großzügige Wohnarchitektur mit fünf eigenständigen Einheiten

In einer der begehrten Grünruhelagen Hietzings, unmittelbar beim Lainzer Tiergarten, präsentiert sich diese großzügige Villa als außergewöhnliches Wohnensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das gepflegte Anwesen verbindet eine solide, hochwertige Bauweise mit großzügigen Raumstrukturen und einem wunderschönen, gewachsenen Garten.

Eine Besonderheit dieser Liegenschaft ist ihre durchdachte Konzeption mit **fünf eigenständigen Wohneinheiten auf drei Wohnebenen**. Ob als repräsentatives Familiendomizil, großzügiges Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination unterschiedlicher Wohn- und Lebensbereiche – diese Immobilie eröffnet bemerkenswerte Perspektiven in einer der gefragtesten Wohnlagen des Wiener Westens.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Begehrte Wohnlage in Wien-Hietzing, nahe dem Lainzer Tor
- **Grundstücksfläche:** ca. 766 m²
- **Wohnfläche:** ca. 348,5 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 523,9 m²
- **Raumangebot:** 12 Zimmer, 6 Bäder und 6 WCs
- **Wohnkonzept:** 5 eigenständige Wohneinheiten mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- **Bauweise:** Hochwertige Massivbauweise, vollständig unterkellert
- **Terrasse:** ca. 65,04 m², südwestlich orientiert

- **Balkone:** 2 Balkone mit insgesamt ca. 14 m²
- **Wellness- und Hobbybereich:** ca. 77,7 m²
- **Garage:** ca. 61,7 m², zusätzlicher Außenstellplatz
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung und solarthermischer Unterstützung
- **Energiekennzahlen:** HWB 59 kWh/m²a (Klasse C), fGEE 0,90 (Klasse B)

Großzügige Architektur mit besonderem Wohngefühl

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit der Architektur spürbar. Ein einladender Eingangsbereich, ein zentrales Stiegenhaus und die klar gegliederten Wohnebenen verleihen dem Gebäude eine angenehme Struktur.

Weitläufige Wohn- und Essbereiche, großzügige Fensterflächen und eine harmonische Verbindung zum Garten schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die unterschiedlichen Raumanordnungen bieten sowohl offene Gemeinschaftsbereiche als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für individuelles Wohnen.

Die Architektur überzeugt durch ihre zeitlose Gestaltung und die gelungene Verbindung von Funktionalität und Wohnkomfort. Besonders reizvoll ist der Blick in den eingewachsenen Garten, der in Verbindung mit den großzügigen Fensterflächen ein naturnahes Wohngefühl vermittelt.

Fünf Wohneinheiten – ein Haus mit vielen Möglichkeiten

Die Villa wurde mit dem Gedanken an ein flexibles Mehrgenerationenkonzept errichtet. Heute stehen insgesamt **fünf eigenständige Wohneinheiten** zur Verfügung, die jeweils über eigene Küchen, Badezimmer und Sanitäreinrichtungen verfügen.

Die Raumstruktur verteilt sich auf drei Wohnebenen:

- **Erdgeschoss:** Großzügige Wohneinheit mit direkter Verbindung zur Terrasse und zum Garten.

- **Obergeschoss:** Zwei separat konzipierte Wohnungen mit hellen Wohnräumen und individuellen Rückzugsbereichen.
- **Dachgeschoss:** Zwei weitere eigenständige Wohnungen mit charaktervollen Räumen unter der Dachkonstruktion.

Ein besonderer Vorteil liegt in der Möglichkeit, die nebeneinander angeordneten Einheiten innerhalb einer Wohnebene zu größeren, zusammenhängenden Wohnbereichen zu verbinden. Dadurch kann die bestehende Struktur an unterschiedliche Lebensphasen und individuelle Wohnbedürfnisse angepasst werden. Allfällige bauliche Veränderungen setzen die entsprechende technische und baurechtliche Prüfung voraus.

Denkbar sind beispielsweise die Nutzung durch mehrere Generationen einer Familie, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder eine teilweise Eigennutzung mit ergänzender Vermietung. Auch eine vollständige Nutzung als großzügige Familienresidenz eröffnet interessante Gestaltungsperspektiven.

Wertige Bauweise und durchdachte Haustechnik

Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise mit wärmegeprägten Außenwänden und einer hochwertigen, dauerhaften Gebäudekonstruktion errichtet. Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkettböden in den Wohnräumen, keramische Beläge in den Sanitärräumen sowie großzügige Fensterflächen.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine **Fußbodenheizung im gesamten Gebäude**. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizungsanlage. Ergänzend steht eine thermische Solaranlage mit rund 12 m² Kollektorfläche zur Unterstützung der Warmwasserbereitung zur Verfügung. Ein Pufferspeicher mit rund 1.500 Litern ergänzt das zentrale Haustechnikkonzept.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden mit einem Heizwärmebedarf von **HWB 59 kWh/m²a** und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor von **fGEE 0,90** ausgewiesen. Der Energieausweis ist bis 11. Februar 2035 gültig.

Wellness, Hobby und außergewöhnlich großzügige Nebenflächen

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Keller- und Abstellflächen. Ein großzügiger Sauna- und Hobbybereich mit rund 77,7 m² schafft zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und persönlichen Erholung.

Die vorhandenen Flächen lassen sich vielseitig nutzen – etwa für Wellness, Fitness, Hobbys oder individuelle Rückzugsbereiche. Ergänzende Abstell- und Technikräume sorgen für eine funktionale Trennung zwischen Wohnen und den praktischen Anforderungen des Alltags.

Ein weiteres bemerkenswertes Ausstattungsmerkmal ist die **rund 61,7 m² große Garage** mit direktem Zugang zum Gebäude. Sie bietet großzügige Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrzeuge, Motorräder oder weiteres Zubehör. Ein zusätzlicher Außenstellplatz ergänzt das Parkplatzangebot.

Ein gewachsener Garten als private Wohlfühloase

Die großzügige Südwest-Terrasse bildet einen besonders reizvollen Mittelpunkt des Außenbereichs. Mit rund 65 m² bietet sie viel Platz für einen großen Esstisch, komfortable Sitzgruppen und entspannte Stunden im Freien.

Der Garten begeistert durch seinen gewachsenen Baumbestand, seine Grünflächen und die harmonische Einbettung des Hauses in das Grundstück. Hier entsteht eine angenehme Verbindung zwischen großzügigem Wohnen und naturnaher Erholung.

Ob gemeinsame Familienzeit, gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Stunden im Grünen – die Außenbereiche bieten einen passenden Rahmen für unterschiedliche Lebenssituationen. Zwei zusätzliche Balkone erweitern das Angebot an privaten Freiflächen.

Lage und Infrastruktur – Naturverbundenes Wohnen am Lainzer Tiergarten

Die Lage im westlichen Hietzing zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. Das nahegelegene **Lainzer Tor** eröffnet den Zugang zum weitläufigen Lainzer Tiergarten – einem der schönsten und bedeutendsten Naherholungsgebiete Wiens.

Ausgedehnte Spazierwege, abwechslungsreiche Laufwegen und die beeindruckende Naturkulisse des Wienerwaldes schaffen ein außergewöhnliches Freizeitangebot. Auch der Hörndlwald befindet sich im näheren Umfeld und ergänzt die vielfältigen Erholungsmöglichkeiten dieser grünen Wohnlage.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer angenehm aufgelockerten Bebauung. Das Wohnumfeld verbindet einen ruhigen, naturnahen Charakter mit den Vorzügen des etablierten 13. Wiener Gemeindebezirks.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer Entfernung. Über das öffentliche Verkehrsnetz bestehen weiterführende Verbindungen zu den Straßenbahn-, Bahn- und U-Bahn-Anbindungen Hietzings und damit in Richtung Innenstadt.

Für die täglichen Besorgungen stehen Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld zur Verfügung. Schulen, Kindergärten, Apotheken

sowie medizinische Versorgungseinrichtungen ergänzen das Infrastrukturangebot und machen die Lage insbesondere für Familien attraktiv.

Die besondere Kombination aus **unmittelbarer Naturnähe, etabliertem Wohnumfeld und gut erreichbarer städtischer Infrastruktur** verleiht diesem Standort eine hohe Lebensqualität.

Unser Resümee

Diese großzügige Villa vereint eine begehrte Hietzinger Grünlage mit einer außergewöhnlich flexiblen Wohnstruktur. Fünf eigenständige Wohneinheiten, ein schöner Garten, großzügige Terrassen- und Nebenflächen sowie eine bemerkenswert große Garage schaffen ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Wohnkonzepte. **Eine besondere Immobilie für Menschen, die großzügig wohnen, individuelle Möglichkeiten nutzen und die Nähe zur Natur schätzen.**

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.

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 <1.000m
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