Nach über 60 Jahren in Familienhand: Villa mit 4 Wohnungen, Garten und Fernblick am Wienerwaldrand

Villa mit vier Wohnungen am Hang von Ober St. Veit

Objektnummer: 7080/285

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Himmelhofgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	291,31 m²
Nutzfläche:	307,59 m²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	454,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 135,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Infos zu Preis:	

Provision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIENNA
VINTAGE
PHOTO
FAIR

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

Bananas
VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

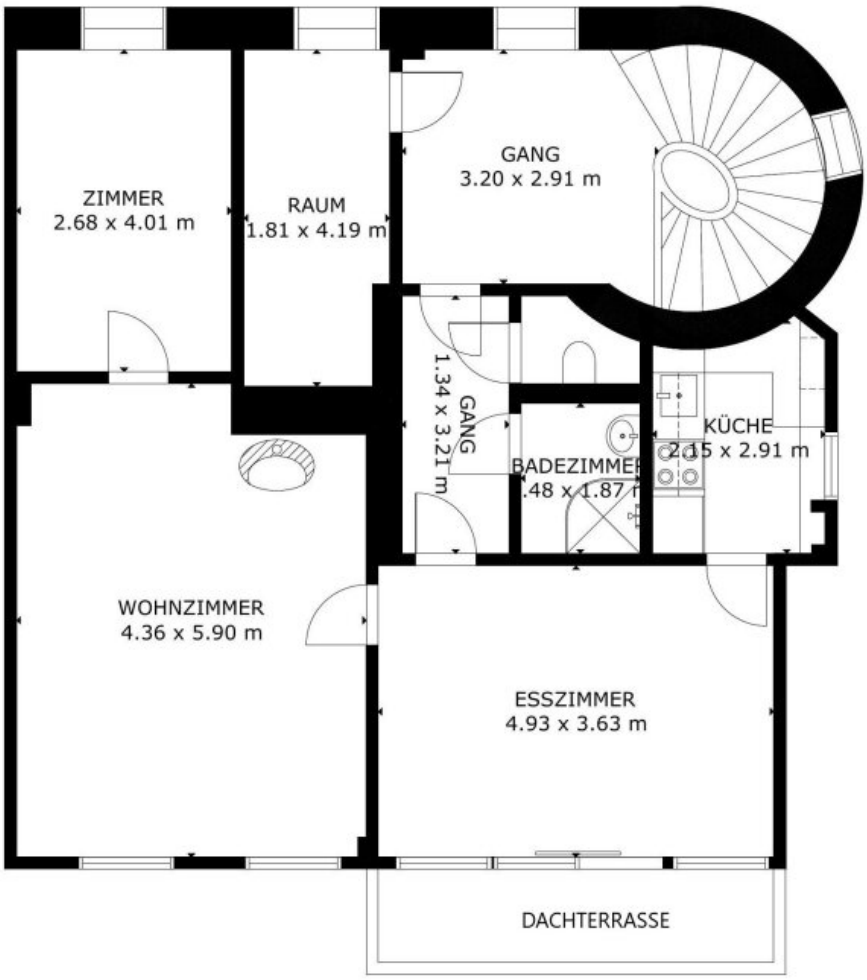
VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

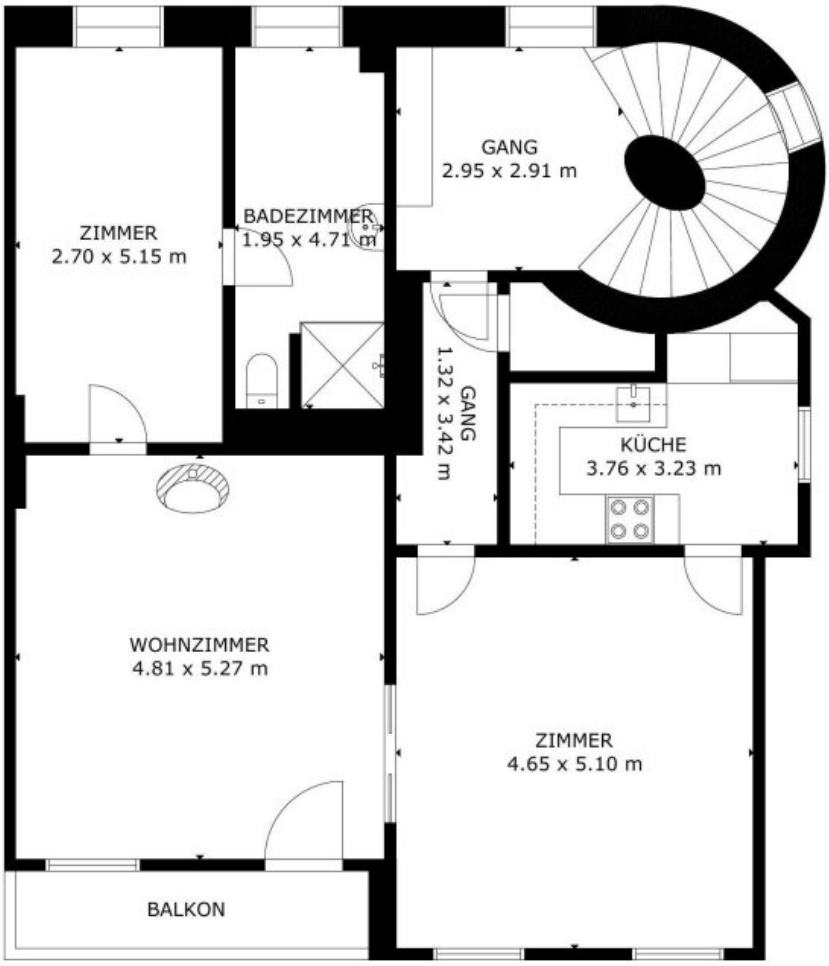
VIRES



DACHGESCHOSS · TOP 04

GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., KÖNNEN ABWEICHEN

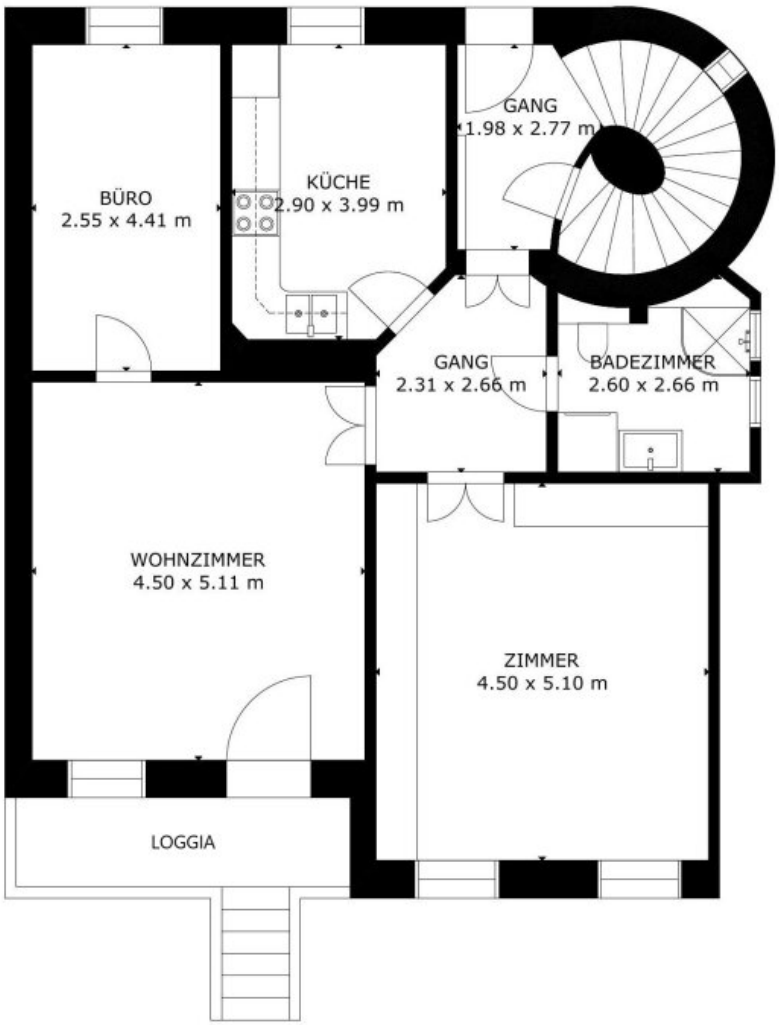
VIRES



OBERGESCHOSS · TOP 03

GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., KÖNNEN ABWEICHEN

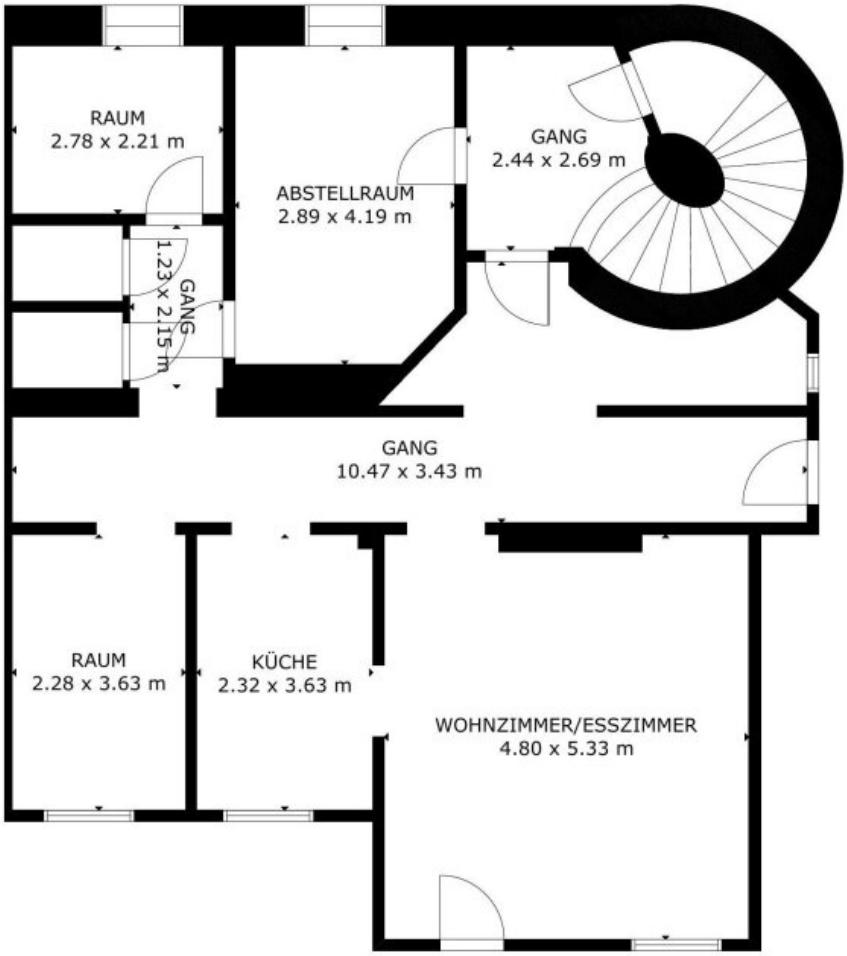
VIRES



ERDGESCHOSS · TOP 02

GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., KÖNNEN ABWEICHEN

VIRES



GARTENGESCHOSS · TOP 01

GRÖSSE UND ABMESSUNGEN SIND CA., KÖNNEN ABWEICHEN

VIRES

Objektbeschreibung

Mehr als 60 Jahre war dieses Haus der Mittelpunkt einer Familie. Inzwischen hat das Leben die Familie in alle Himmelsrichtungen getragen – und die Villa in der Himmelhofgasse sucht neue Bewohner: für vier Wohnungen, jede auf ihrer eigenen Etage, für 454 m² Garten auf zwei Ebenen und für einen Blick, der über das Wiental bis zur goldenen Kuppel von Otto Wagners Kirche am Steinhof reicht.

Das weiße Haus mit dem roten Ziegeldach wurde 1912 errichtet und steht am Hang von Ober St. Veit, dort, wo Hietzing in den Wienerwald übergeht. Zum Nikolaitor des Lainzer Tiergartens gehen Sie rund acht Minuten, zur U4 in Hütteldorf rund zwölf.

Das Aufwendigste ist bereits erledigt

Zwischen 2019 und 2023 wurde dort investiert, wo es später am meisten kostet: Dachgeschossausbau, neues Kaltdach mit Wärmedämmung, Wärmeschutzfassade, neuer Hauskanal, neue Rigolen und Belüftungsschächte am Fundament. Nach Angabe der Eigentümer sind der Umstieg von den Gasthermen auf Wärmepumpen und ein Anschluss für eine E-Ladestation bereits vorgesehen.

Vier Wohnungen, vier Etagen

- **Gartengeschoss (Top 01):** 56,25 m² mit 13,00 m² Terrasse und eigenem Gartenbereich – derzeit im Umbau, fertigzustellen nach Ihren Vorstellungen

- **Erdgeschoss (Top 02):** 79,43 m², drei Zimmer, 5,65 m² Loggia, rund 3,20 m Raumhöhe

- **Obergeschoss (Top 03):** 80,75 m², drei Zimmer, moderne Küche, Kaminofen, 5,65 m² Balkon mit Weitblick, rund 3,00 m Raumhöhe

- **Dachgeschoss (Top 04):** 74,88 m², drei Zimmer, Kaminofen, Klimaanlage, 6,45 m² Dachterrasse mit dem weitesten Blick im Haus – neu ausgebaut, befristet vermietet bis Juni 2027

Zusammen 291,31 m² Wohnfläche und 307,59 m² Nutzfläche (inklusive Loggia und Nebenräumen der Gartenwohnung), dazu Balkon, Gartenterrasse und Dachterrasse mit 25,10 m². Fischgrätparkett, hohe Kassettentüren und Stuckrosetten erzählen vom Altbau. Eine

Wendeltreppe verbindet alle Geschosse; im Gartengeschoss gibt es zudem eine Waschküche.

Heute vier Wohnungen. Morgen vielleicht zwei.

Weil jede Wohnung ihre eigene Ebene hat, lässt sich das Haus auf mehrere Arten leben: als Mehrgenerationenhaus, in dem jede Familie ihre eigene Tür hat. Als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Oder, nach Umbau, als zwei großzügige Maisonetten – oben Ober- und Dachgeschoss, unten Garten- und Erdgeschoss mit direktem Weg in den Garten. Das Gartengeschoss mit eigenem Zugang eignet sich auch für Ordination, Atelier oder Büro.

Die Varianten sind unverbindliche Nutzungsideen; ihre Umsetzung setzt eine statische Prüfung und die behördliche Bewilligung voraus.

Der Garten

454 m² auf zwei Ebenen, größtenteils von der Straße abgewandt und uneinsehbar – mit Vorgarten zur Straße, eigenem Gartenbereich der Gartenwohnung und gemeinsamem Garten mit altem Baumbestand und Natursteinstufen. Heute ist er naturnah belassen – ein Garten, der darauf wartet, neu gedacht zu werden.

Gut zu wissen

Drei der vier Wohnungen sind bestandfrei, die Dachgeschosswohnung ist befristet bis Juni 2027 vermietet. Die Gartenwohnung befindet sich im Umbau: Neue Trockenbauwände stehen, die Installationen für ein Bad sind vorbereitet. In den Altbauetagen stammen Küchen und Bäder teils aus früheren Jahrzehnten, die Beläge von Gartenterrasse, Loggia und Balkon sind in die Jahre gekommen. Beheizt wird derzeit über Gasthermen je Wohnung, im Ober- und Dachgeschoss ergänzt durch Kaminöfen; einen Aufzug gibt es nicht.

Für wen dieses Haus gemacht ist

Für Familien, die mehrere Generationen unter ein Dach bringen wollen, ohne sich eine Wohnungstür zu teilen. Für Menschen, die Wohnen und Arbeiten trennen möchten, ohne das Haus zu verlassen. Und für alle, die in Hietzing nicht bloß Quadratmeter suchen, sondern Grund, Garten und einen Blick, den es in dieser Stadt nur am Hang gibt.

Nach kurzer Vorqualifikation senden wir Ihnen gerne das Unterlagenpaket mit Plänen und aktuellem Grundbuchauszug. Besichtigungen vereinbaren wir bevorzugt am späten Nachmittag – dann liegt das schönste Licht über der Stadt.

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 - https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m

Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap