VILLA MIT POTENZIAL! Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten, Garten und Terrassen | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26646

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 m²
Nutzfläche:	371,40 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	460,00 m²
Keller:	87,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN

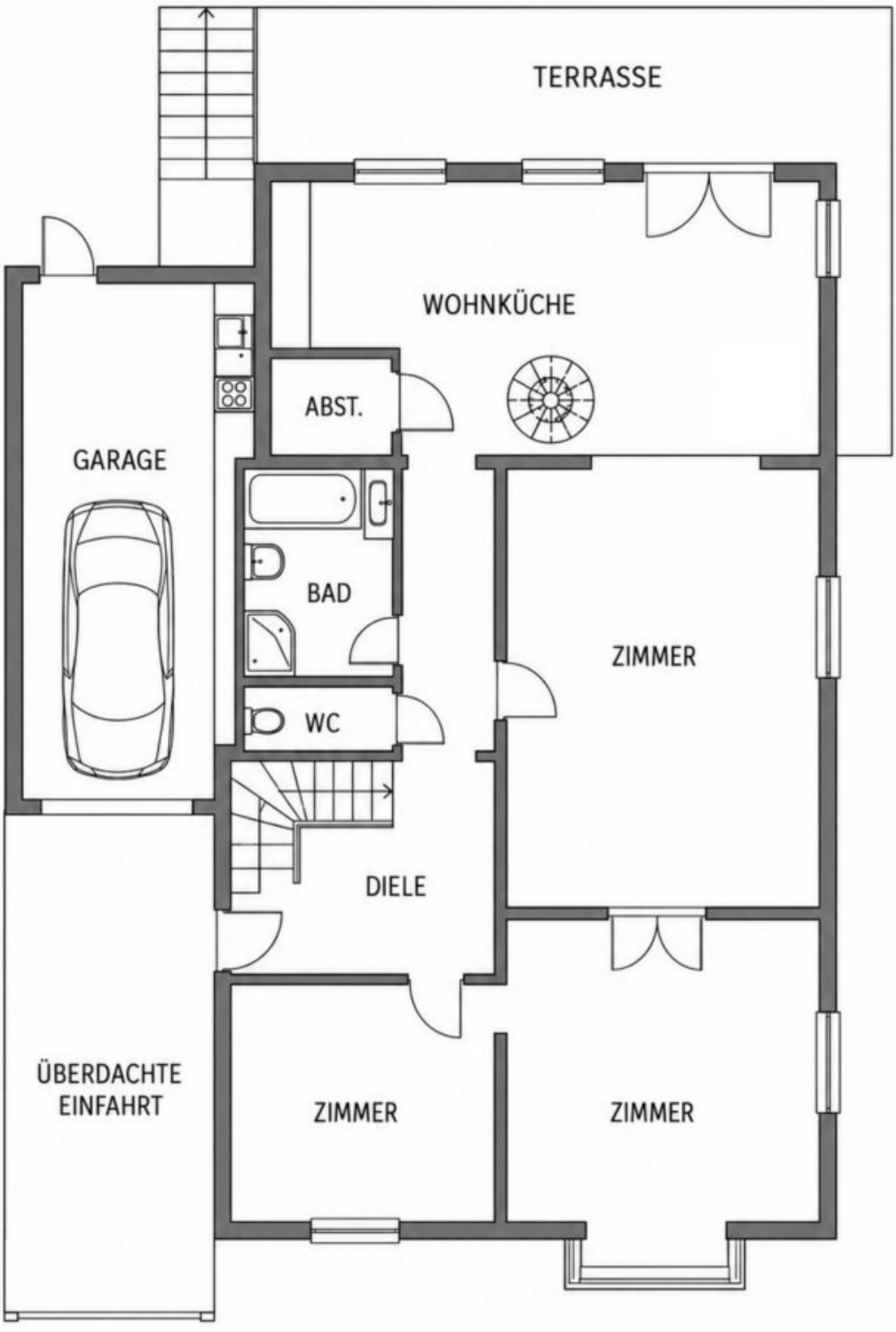

ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

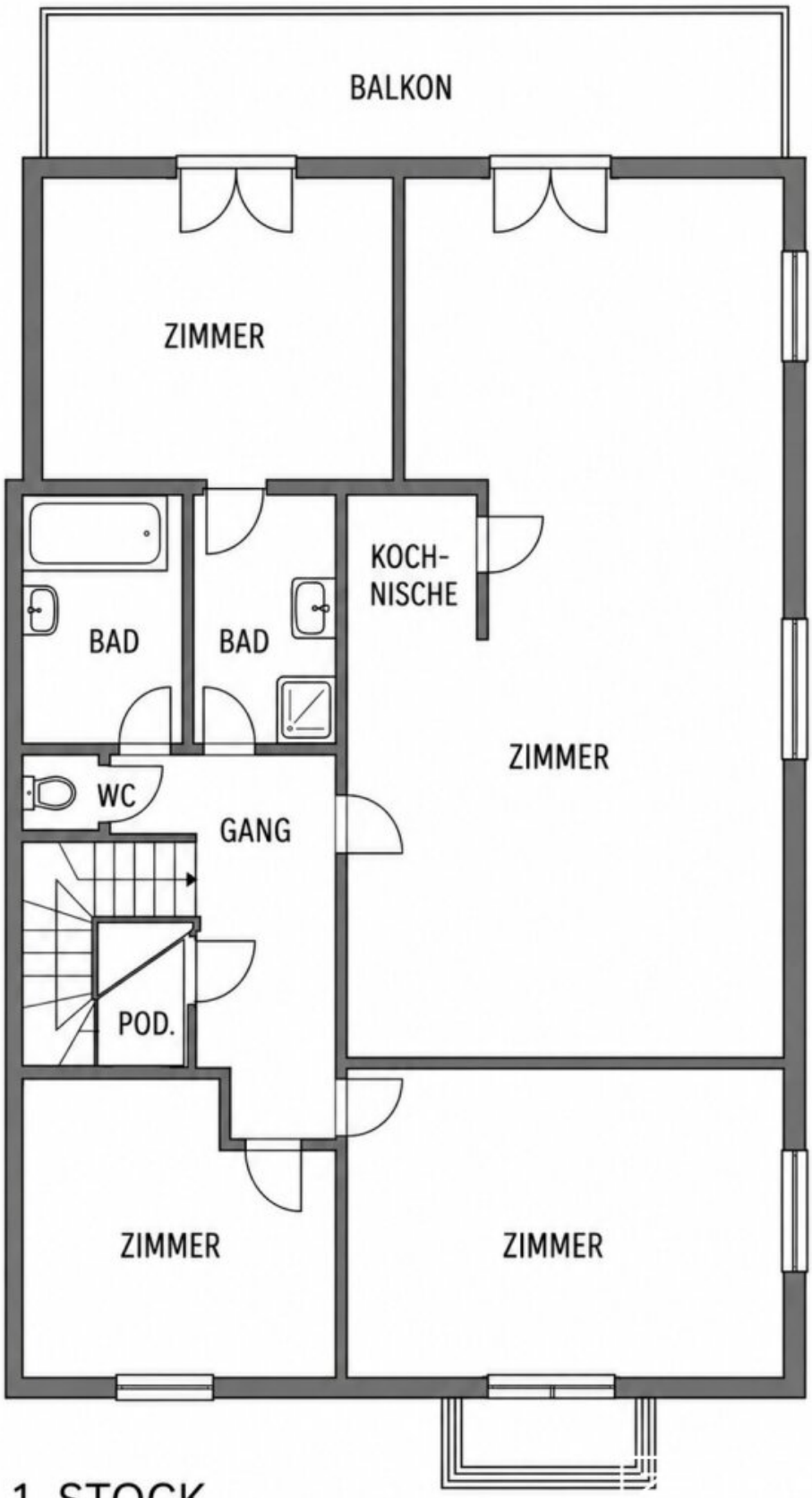




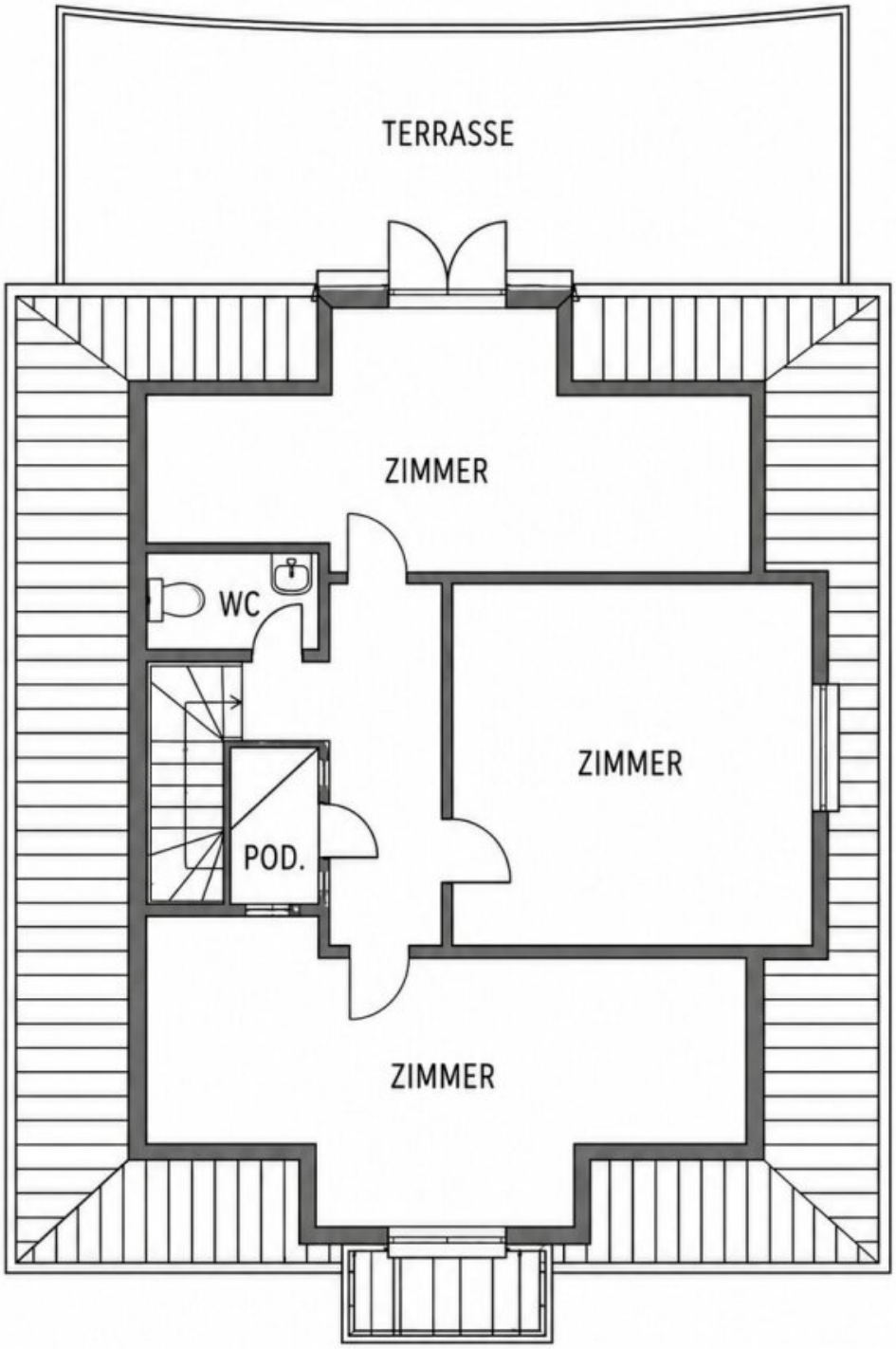

ZELLMANN
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS


BALKON
ZIMMER
KOCH-
NISCHE
BAD
BAD
ZIMMER
WC
GANG
POD.
ZIMMER
ZIMMER

1. STOCK



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

EIN HAUS. VIELE MÖGLICHKEITEN. Großzügige Stadtvilla in Grünruhelage mit vielseitigem Raumkonzept und weitläufigen Terrassen

Manche Immobilien eröffnen mehr als nur eine Möglichkeit, zu wohnen. Diese großzügige Stadtvilla verbindet ein vielseitiges Raumangebot mit einem grünen, angenehm privaten Umfeld und der besonderen Freiheit, unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte unter einem Dach zu verwirklichen.

Ob als **großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für eine mögliche Ordinationsnutzung** – die durchdachte Geschossaufteilung schafft eine bemerkenswerte Flexibilität.

Ein gewachsener Garten, mehrere attraktive Außenbereiche, zwei Einfahrten sowie eine Garage mit zusätzlichen Stellmöglichkeiten ergänzen das Raumangebot. Das Haus bietet eine solide Grundlage für Menschen, die vorhandene Qualitäten schätzen und ihre eigenen Vorstellungen zeitgemäßen Wohnens verwirklichen möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Immobilientyp:** Großzügige Stadtvilla mit mehreren Wohnebenen
- **Lagequalität:** Attraktive Grünruhelage mit gewachsenem Baumbestand
- **Nutzung:** Familienwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten
- **Wohnkonzept:** Zwei weitgehend unabhängig nutzbare Wohnebenen möglich
- **Erdgeschoss:** Großzügige Wohnbereiche mit direktem Bezug zum Garten
- **Obergeschoss:** Flexible Raumaufteilung mit Potenzial für bis zu vier Schlafzimmer und zwei Bäder
- **Dachgeschoss:** Zwei weitere Zimmer, WC und großzügige Dachterrasse

- **Außenbereiche:** Garten, Terrasse, Balkon und Dachterrasse

- **Parkmöglichkeiten:** Garage, zwei Einfahrten und Platz für ca. zwei bis drei zusätzliche Fahrzeuge vor der Garage

- **Gebäudeentwicklung:** Umfassender Umbau und Erweiterung 1995/1996

- **Gebäudehülle:** Korkdämmung im Zuge der damaligen Umbauarbeiten angebracht

- **Heizung:** Heizungsanlage 2013 erneuert und laut Eigentümer regelmäßig gewartet

WOHNEN MIT FREIHEIT – EIN HAUS FÜR UNTERSCHIEDLICHE LEBENSMODELLE

Die besondere Stärke dieser Liegenschaft liegt in ihrer außergewöhnlichen Anpassungsfähigkeit. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt unterschiedliche Nutzungsüberlegungen, ohne dass das Haus auf ein einziges Wohnkonzept festgelegt werden muss.

Mehrgenerationenwohnen: Erdgeschoss und Obergeschoss können als weitgehend eigenständige Wohnbereiche konzipiert werden. Dadurch eröffnen sich attraktive Möglichkeiten für zwei Generationen, die gemeinsam und dennoch mit ausreichend persönlichem Rückzugsraum leben möchten.

Großzügiges Familienwohnen: Für eine Familie lässt sich das Erdgeschoss als repräsentative Wohnebene mit einem großzügigen Wohn- und Esssalon sowie einem zusätzlichen Büro gestalten. Im Obergeschoss bietet die Raumstruktur Potenzial für bis zu vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Wohnen und Arbeiten: Wer Beruf und Privatleben unter einem Dach vereinen möchte, findet hier interessante Voraussetzungen für ein Homeoffice, Atelier, Beratungsräume oder eine mögliche Ordination. Die unterschiedlichen Ebenen ermöglichen eine räumliche Trennung von beruflichen und privaten Bereichen.

Die tatsächliche Umsetzung einzelner Nutzungskonzepte sowie allfällige bauliche Veränderungen sind entsprechend den baurechtlichen und technischen Voraussetzungen zu prüfen.

DAS ERDGESCHOSS – GROSSZÜGIGKEIT MIT GARTENBEZUG

Das Erdgeschoss bietet eine interessante Kombination aus großzügigen Aufenthaltsräumen und zusätzlichen Zimmern. Insbesondere die Verbindung von Wohnen, Essen und Kochen eröffnet die Möglichkeit, einen einladenden und repräsentativen Lebensmittelpunkt zu gestalten.

Der direkte Bezug zum Außenbereich schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Gartenleben. Die vorhandene Terrasse bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnbereich in Richtung des grünen Gartens.

Zusätzliche Zimmer können je nach Bedarf als Büro, Gästezimmer, Bibliothek oder private Rückzugsräume genutzt werden. Auch die Nutzung des gesamten Erdgeschosses als eigenständiger Wohnbereich ist eine interessante Planungsoption.

DAS OBERGESCHOSS – VIEL PLATZ FÜR FAMILIE UND INDIVIDUALITÄT

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumkonzept fort. Mehrere Zimmer, zwei Badezimmerbereiche und die vorhandene Kochmöglichkeit schaffen eine hohe Nutzungsflexibilität.

Bei einer Nutzung als klassisches Einfamilienhaus bietet diese Ebene die Möglichkeit, bis zu vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder vorzusehen. Alternativ kann das Obergeschoss als weitgehend eigenständiger Wohnbereich für eine zweite Generation genutzt werden.

Der Balkon mit Blick in das grüne Umfeld ergänzt die Wohnqualität und schafft einen weiteren angenehmen Rückzugsort im Freien.

DAS DACHGESCHOSS – ZWEI ZIMMER UND EINE BEEINDRUCKENDE TERRASSE

Eine weitere Besonderheit erwartet Sie im Dachgeschoss. Hier befinden sich **zwei zusätzliche Zimmer sowie eine Toilette**. Diese Ebene eignet sich beispielsweise als privater Arbeitsbereich, Gästeebene oder als Rückzugsort für ältere Kinder.

Das eigentliche Highlight ist die **außergewöhnlich großzügige Dachterrasse**. Umgeben von den Baumkronen des gewachsenen Grünbestands entsteht hier ein besonders privates Ambiente mit viel Platz zum Entspannen, Lesen oder für gesellige Stunden.

Die Kombination aus zusätzlichen Räumen und großzügiger Freifläche verleiht dieser Ebene einen ganz eigenen Charakter.

GARTEN, TERRASSEN UND PARKMÖGLICHKEITEN

Der Garten überzeugt mit seinem gewachsenen Baumbestand und einem hohen Maß an natürlicher Abschirmung. Unterschiedliche Außenbereiche schaffen Raum für Erholung, Familienleben und persönliche Gestaltungsideen.

Neben den Terrassen und dem Balkon stellt auch die Parksituation einen praktischen Mehrwert dar. Die Liegenschaft verfügt über **zwei Einfahrten, eine Garage und zusätzliche Stellmöglichkeiten für etwa zwei bis drei Fahrzeuge vor der Garage**.

Gerade für größere Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und beruflicher Nutzung ist diese Flexibilität besonders interessant.

BAUSUBSTANZ, UMBAUTEN UND BISHERIGE INSTANDHALTUNG

Das Gebäude wurde in den Jahren **1995 bis 1996 umfassend umgebaut und erweitert**. Die damaligen Renovierungs- und Erweiterungsarbeiten wurden von der Firma Denk durchgeführt.

Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgte eine gartenseitige Erweiterung des Hauses. Straßenseitig wurde zusätzlich ein Holzanbau durch die Kärntner Holzbaufirma Klaurer errichtet. Darüber hinaus wurde das gesamte Gebäude im Rahmen der damaligen Arbeiten mit einer Korkdämmung versehen.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr **2013 erneuert** und wird nach Angaben der Eigentümerseite seither regelmäßig gewartet.

Laut Eigentümerangaben wurden erforderliche Reparaturen während der laufenden Nutzung stets zeitnah und fachgerecht durchgeführt. Das Haus war bis vor etwa einem halben Jahr durchgehend bewohnt.

Die Liegenschaft weist dennoch einen alters- und ausstattungsbedingten Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsbedarf auf. Damit bietet sie insbesondere Interessenten, die ihre eigenen Wohnvorstellungen umsetzen möchten, interessante Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Kellerbereich besteht auf der Wetterseite ein Feuchtigkeitseintritt von außen. Nach Angaben der Eigentümerseite beschränkt sich dieser auf den Keller; andere Gebäudebereiche seien davon nicht betroffen. Ursache, Umfang und erforderliche Sanierungsmaßnahmen sollten bei Bedarf fachtechnisch überprüft werden.

DIE LAGE – GRÜNES WOHNUMFELD MIT PRIVATSPHÄRE

Die Liegenschaft liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit ausgeprägtem Grüncharakter. Der umliegende Baumbestand und der geschützte Garten vermitteln ein angenehmes Gefühl von Ruhe und Privatheit.

Besonders reizvoll ist die Verbindung von großzügigem Wohnen, mehreren Freiflächen und

einer Umgebung, die viel Raum für individuelle Lebensgestaltung bietet. Die Lage wird insbesondere für Menschen interessant sein, die ein grünes Wohnumfeld und ein großzügiges Haus mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

UNSER RESÜMEE

Diese Stadtvilla ist eine Immobilie für Menschen mit Ideen und dem Wunsch nach großzügigem, individuell gestaltbarem Wohnraum.

Die besondere Kombination aus mehreren Wohnebenen, vielseitiger Raumaufteilung, großzügigen Terrassen, gewachsenem Garten und komfortablen Parkmöglichkeiten schafft ein interessantes Gesamtangebot.

Die umfangreichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der 1990er-Jahre sowie die dokumentierten Eigentümerangaben zur laufenden Instandhaltung bilden einen wichtigen Teil der Gebäudehistorie. Gleichzeitig eröffnet der heutige Modernisierungsbedarf die Möglichkeit, das Haus nach persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ob als Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familiendomizil oder als Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier stehen nicht nur Räume zur Verfügung, sondern unterschiedliche Perspektiven für die Zukunft.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

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