

**Wohnen & Arbeiten vereint – Großzügige Villa (ca. 358 m<sup>2</sup>)  
mit zusätzlichem Ateliergebäude (ca. 170 m<sup>2</sup>, 2  
Nutzungseinheiten) in Vösendorf bei Wien**



**Objektnummer: 7419/213**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	538,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	19
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



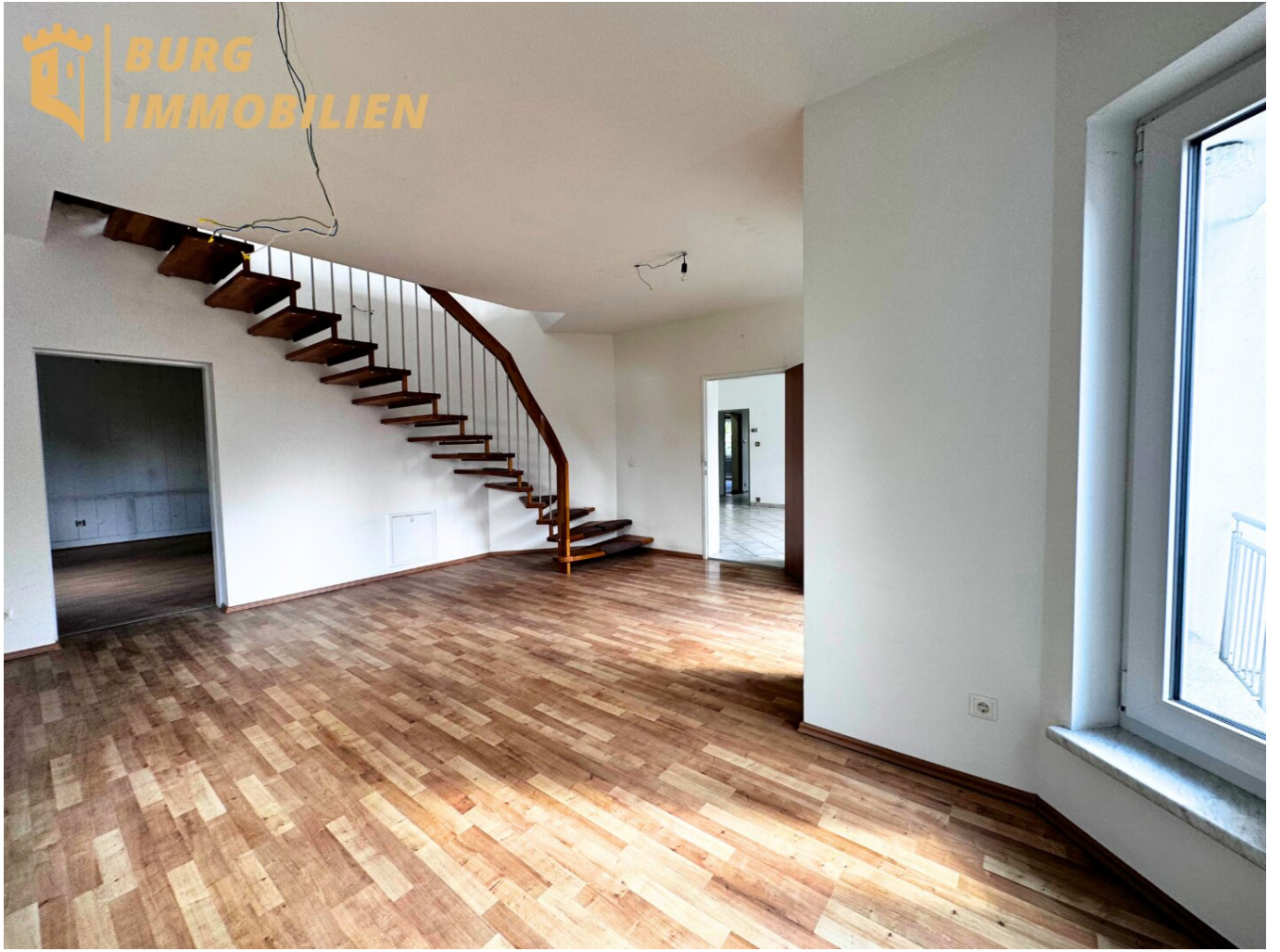
**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien







































## Objektbeschreibung

Diese vielseitige Liegenschaft erstreckt sich über **zwei direkt angrenzende Grundstücke mit insgesamt ca. 1.393 m<sup>2</sup> Fläche** und umfasst zwei eigenständige Gebäude: Eine **großzügige, vollständig sanierte Villa mit ca. 358 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen**, durchdachter Raumaufteilung, zwei Eingängen, Dachterrasse, Balkon und Wintergarten sowie ein **separates Ateliergebäude mit ca. 170 m<sup>2</sup>**, das aktuell in **zwei eigenständige Nutzungseinheiten** gegliedert ist.

**Ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte sowie insbesondere für Selbstständige und Unternehmer**, die **Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen** möchten.

Diese Liegenschaft bietet unter anderem die Möglichkeit, das eigene Unternehmen direkt in die Immobilie zu integrieren – z. B. Kanzlei, Ordination, Studio, Agentur oder Praxis.

Durch die bauliche Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen sowie zwei Eingänge ist eine **klare funktionale Abgrenzung** problemlos umsetzbar.

So profitieren Sie nicht nur von **steuerlichen Vorteilen**, sondern sparen auch **täglich Zeit und Wege**, da die Anfahrt zum Geschäftssitz entfällt. Gleichzeitig bietet das Grundstück durch seine **verkehrsgünstige und gut sichtbare Lage** zusätzliches Potenzial – etwa durch **eigene Werbeflächen**.

### Hauptvilla – hochwertig saniert, lichtdurchflutet und funktional

Die Villa präsentiert sich in einem **vollständig modernisierten Zustand**. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert, Oberflächen und Ausstattung hochwertig ausgeführt. Die Wohnfläche verteilt sich auf **ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss** mit insgesamt ca. **358 m<sup>2</sup>**. Die **Terrasse** hat eine Fläche von ca. **30m<sup>2</sup>**.

Die Villa wirkt äußerst **einladend und harmonisch** – ein Haus mit Struktur, Licht und Atmosphäre. Die Räume sind durchgehend **lichtdurchflutet**, hell und freundlich gestaltet. Das Gebäude bietet optimale Voraussetzungen für **Wohnen mit Niveau** oder die Kombination aus **privatem Rückzugsort und beruflicher Nutzung**.

**Erdgeschoss (ca. 205 m<sup>2</sup> Nutzfläche):**

- Sechs separat begehbare Räume



- **Eine separate Küche** (z. B. Mitarbeiter, Kundenbewirtung oder zweite Einheit))
- **Ein zusätzlicher Küchenbereich** im Anschluss an den Wintergarten – ehemals installiert, Anschlüsse vorhanden
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit über 40 m<sup>2</sup> Fläche
- Zwei separate WC-Anlagen, eines davon mit Dusche
- Wintergarten mit ca. 6,6 m<sup>2</sup>
- Zwei interne Stiegenhäuser – eines beim Haupteingang, das zweite im hinteren Gebäudeteil
- Zwei separate Eingänge – ideal für getrennte Nutzung (z. B. Kunden- oder Mitarbeiteringang)

#### **Obergeschoss (ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- Großes Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon
- Zwei weitere große, helle Zimmer
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 30 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse
- Eigener Küchenbereich für autarke Nutzung
- Großzügiges Badezimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, separat begehbare Dusche und Tageslicht



## Technik & Zusatznutzen:

- **Vollständig klimatisiert**
- **Moderne Luftwärmepumpe**
- **Verkehrsgünstige Lage** – ideal auch für Werbung oder externe Nutzung
- Baujahr 1980
- HWB: 91,9 (C) , Fgee\_sk: 1,38 (C), gültig bis 08.07.2035

Die bestehende Struktur erlaubt zudem eine **klare Trennung der beiden Geschosse**: Durch einfaches Versperren der Zugänge lässt sich das Obergeschoss bei Bedarf **privat oder getrennt nutzen**.

## Ateliergebäude – zwei vielseitige Nutzungseinheiten mit eigenem Heizsystem

Das **Ateliergebäude** liegt neben dem Villengrundstück, jedoch auf einem separaten Grundstücksteil und verfügt über ca. **170 m<sup>2</sup> Fläche**, aufgeteilt in zwei Einheiten mit separaten Eingängen. Es wurde zuletzt zu Wohnzwecken genutzt und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten – etwa als **Gästehaus, Mitarbeiterwohnung, Büro, Praxis, Atelier, Werkstatt** usw.

### Top 1 (ca. 93,7 m<sup>2</sup>):

- Drei Zimmer, Küche, Bad, separates WC
- Großer verglaster Wintergarten mit ca. 20 m<sup>2</sup>

### Top 2 (ca. 76,7 m<sup>2</sup>):

- Drei Zimmer, Küche, Bad, separates WC



- Überdachte Terrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1980
- HWB: 141,5 (E) , Fgee\_sk: 1,70 (C), gültig bis 08.07.2035
- Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung. Die Technik ist intakt – der Modernisierungsbedarf betrifft in erster Linie Böden und Wände.

Beheizt wird das Gebäude über eine **voll funktionstüchtige Gasheizung**. Die Technik ist intakt – der Modernisierungsbedarf betrifft in erster Linie **Böden und Wände**.

**Mit handwerklichem Geschick** lässt sich das Gebäude **rasch und individuell nach eigenen Vorstellungen aufwerten**.

Dieses zusätzliche Gebäude stellt einen **klaren Bonus zur Villa** dar – sei es als **unabhängiger Nutzbereich, Zusatzeinheit für Familie oder Mitarbeiter oder als Entwicklungsreserve mit eigener Fläche**.

Alternativ besteht die Möglichkeit, das Ateliergebäude zu entfernen, um den Garten der Villa zu erweitern oder das Grundstück als **Entwicklungsfläche** zu nutzen.

Virtuelle Rundgänge folgen in Kürze!

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter [\\_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle

relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap