Großzügige Villa mit flexiblem Wohnkonzept

Objektnummer: 960/72957

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	405,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	2.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

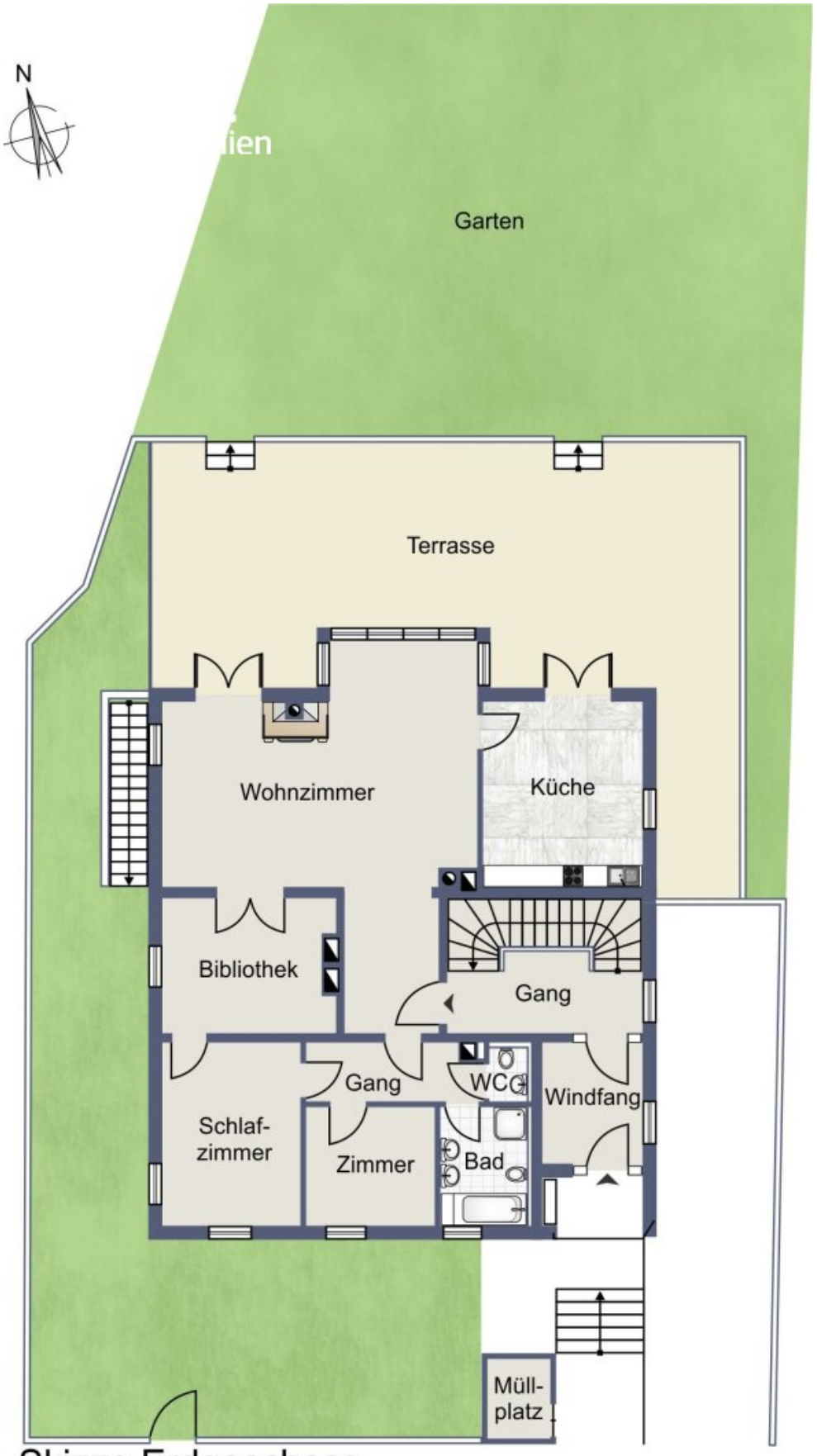
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

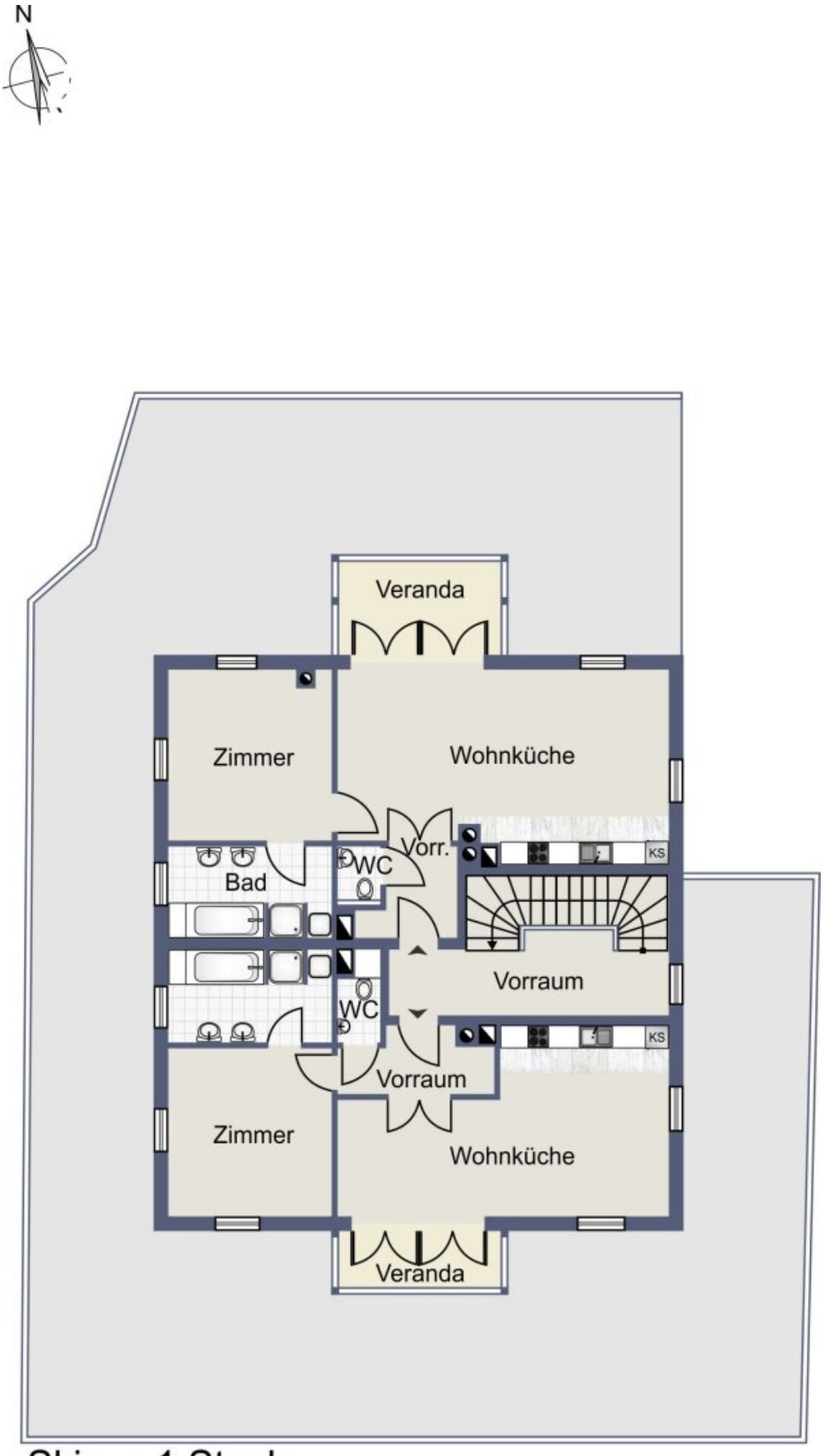
REAL
Immobilien

LOVE

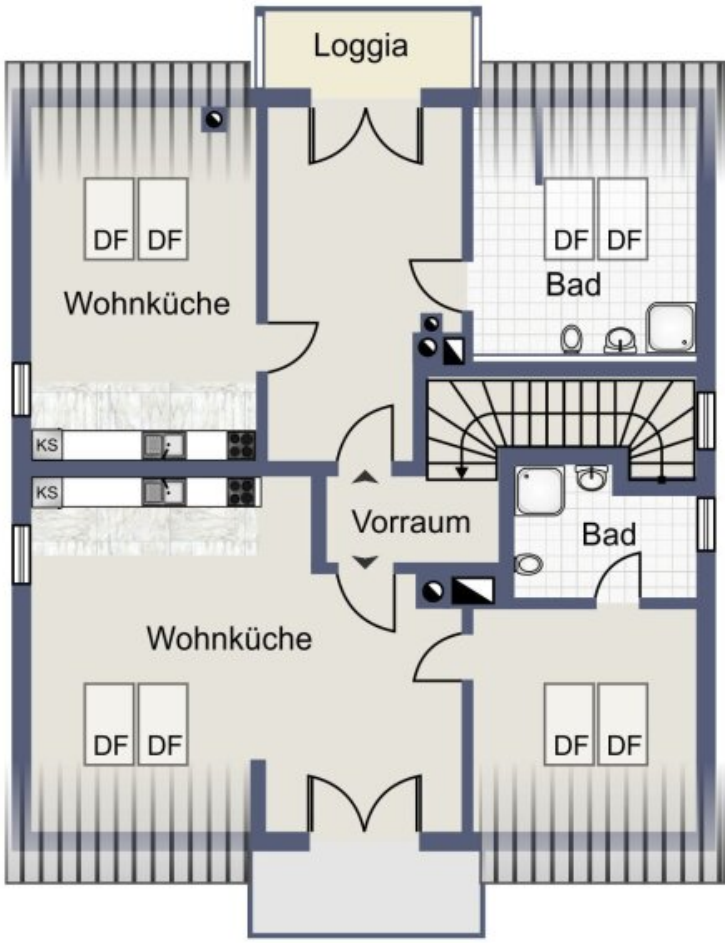
REAL
Immobilien



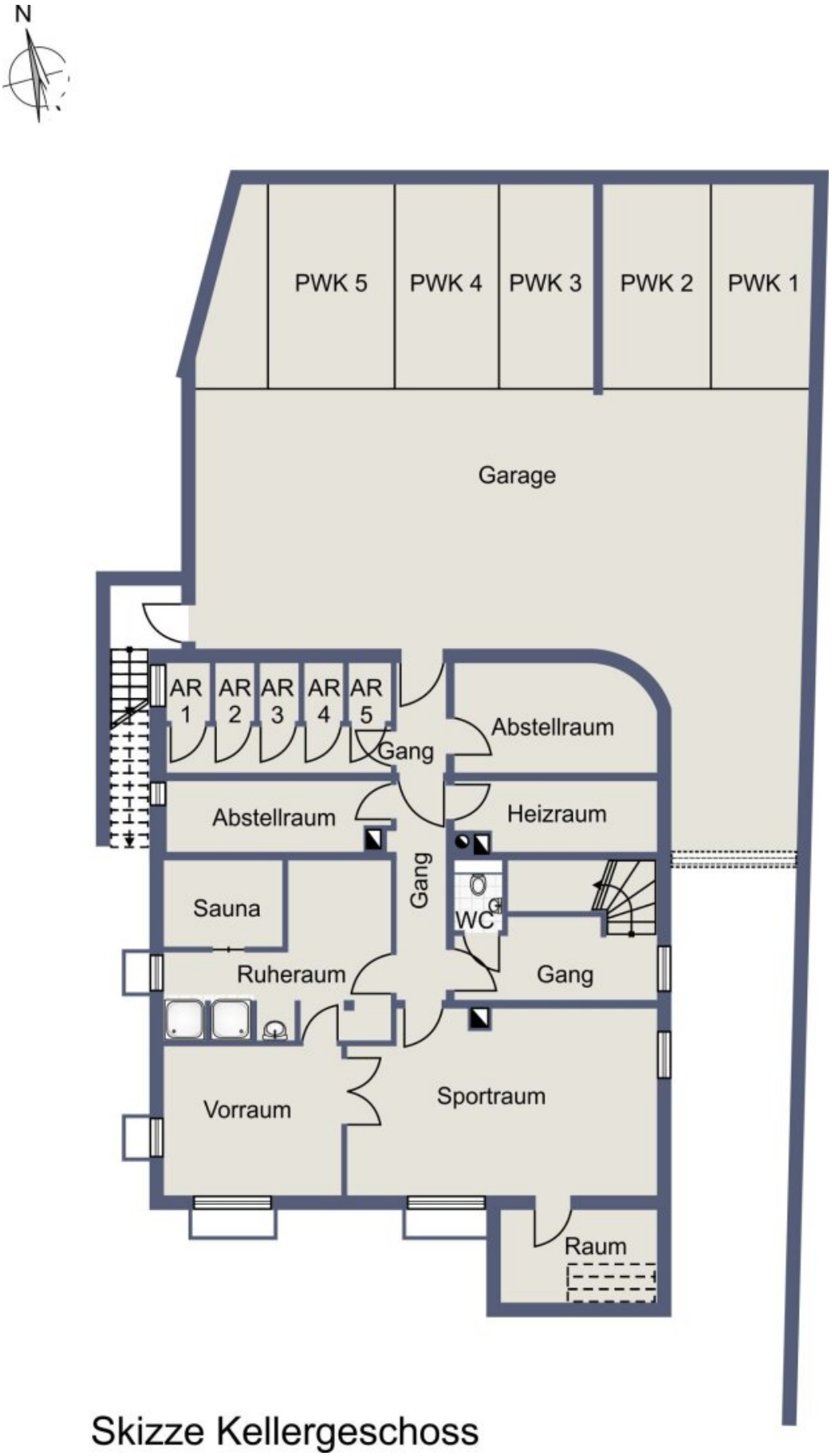
Skizze Erdgeschoss



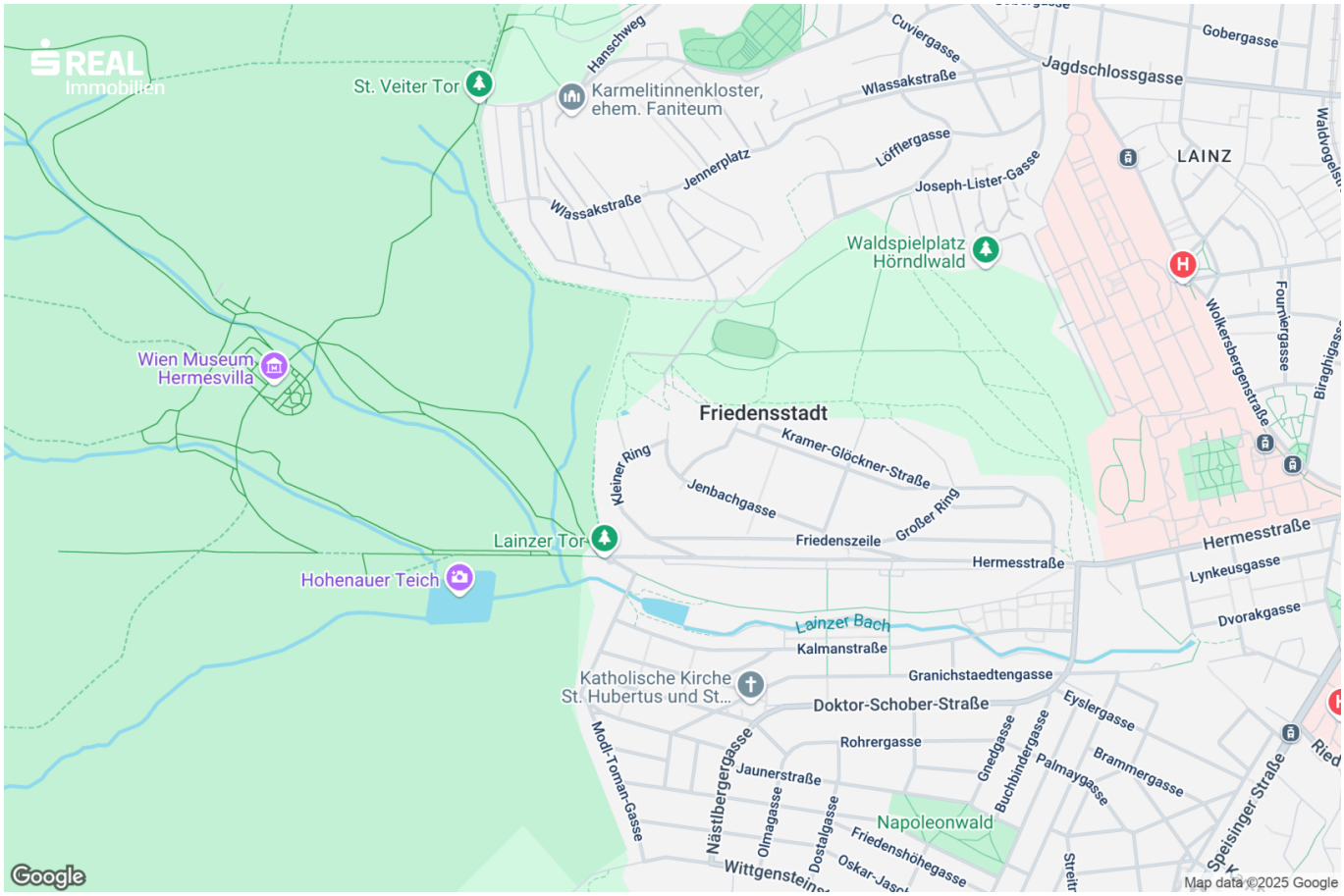
Skizze 1 Stock



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss


REAL
Immobilien
St. Veiter Tor
Karmelitinnenkloster, ehem. Faniteum
Hanschweg
Cuviergasse
Wlassakstraße
Jagdschlossgasse
Gobergasse
LAINZ
Jennerplatz
Löfflergasse
Joseph-Lister-Gasse
Waldspielplatz Hörndlwald
Wien Museum Hermesvilla
Friedensstadt
Kramer-Glöckner-Straße
Kleiner Ring
Jenbachgasse
Großer Ring
Friedenszeile
Lainzer Tor
Hohenauer Teich
Hermesstraße
Lynkeusgasse
Dvorakgasse
Lainzer Bach
Kalmanstraße
Katholische Kirche St. Hubertus und St...
Granichstaedtengasse
Doktor-Schober-Straße
Eyslergasse
Rohrergasse
Gnedgasse
Buchbindergasse
Palmaygasse
Brammergasse
Jaunerstraße
Napoleonwald
Modl-Toman-Gasse
Nästlbergergasse
Olmagasse
Dostalgasse
Friedenshöhegasse
Wittgenstein
Speisinger Straße
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Wer viel Raum, Privatsphäre und ein durchdachtes Raumkonzept schätzt, wird sich in diesem besonderen Haus sofort wohlfühlen. Das stilvolle Villa bietet ca. 400 m² Nutzfläche auf einem rund 766 m² großen Grundstück – ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein echtes Highlight: Die Immobilie lässt sich mit minimalem Aufwand in mehrere eigenständige Wohneinheiten gliedern – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung, eine Alters-WG oder die Verbindung von Privatleben und Beruf. Jede Einheit kann dabei über eigene Sanitäranlagen, Wohn- und Schlafbereiche sowie optional Küchen verfügen.

Die großzügigen Räume überzeugen mit überdurchschnittlicher Raumhöhe (im EG 2,80 m), viel Tageslicht durch große Fensterflächen und einer hochwertigen Ausstattung. Der offene Wohnbereich mit Zugang zur ca. 65 m² großen Terrasse und dem gepflegten Garten bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Grünen.

Weitere Highlights: ein gemütlicher Kamin, Fußbodenheizung im gesamten Haus, Garage für bis zu 5 Fahrzeuge sowie ein Wellnessbereich mit Sauna, Ruheraum und Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung.

Besondere Merkmale:

- Ca. 405 m² Nutzfläche
- 12 Zimmer, 6 Bäder, 6 WCs
- Flexible Teilbarkeit in mehrere Wohneinheiten
- Einbauküche im Landhausstil
- Wellnessbereich mit Sauna
- Fußbodenheizung, Kamin, Solaranlage
- 5 PKW-Stellplätze in der Garage
- Garten mit ca. 65 m² Terrasse

Lage:

Ruhig gelegen im grünen Westen Wiens, nahe Lainzer Tiergarten und Hörndlwald. Eine

idyllische Wohngegend mit perfekter Anbindung an Nahversorgung, Schulen, medizinische Infrastruktur und öffentlichen Verkehr (Buslinie 56B fußläufig erreichbar).

Nutzungspotential:

Ob exklusives Familienhaus, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder moderne Wohnform mit mehreren Einheiten – diese Immobilie passt sich flexibel Ihren Lebensmodellen an.

Spacious Villa with Flexible Living Concept

If you value space, privacy, and a well-thought-out floor plan, you'll feel right at home in this exceptional property. This elegant single-family villa offers approximately 400 m² of usable space on a plot of around 766 m² – ideal for families, shared living arrangements, or combining living and working under one roof.

A true highlight: The property can be easily divided into several independent residential units – perfect for multigenerational living, partial rental, a senior living community, or separating private and professional spaces. Each unit can have its own bathrooms, living and sleeping areas, and optional kitchens.

The spacious rooms impress with above-average ceiling heights (2.80 m on the ground floor), abundant natural light through large windows, and high-quality finishes. The open-plan living area with direct access to the approx. 65 m² terrace and the well-maintained garden is ideal for relaxing outdoors.

Additional highlights include a cozy fireplace, underfloor heating throughout the house, a garage for up to five vehicles, and a wellness area with sauna, relaxation room, and a solar system for hot water supply.

Key Features:

- Approx. 405 m² of usable space
- 12 rooms, 6 bathrooms, 6 WCs
- Easy division into multiple residential units
- Country-style fitted kitchen
- Wellness area with sauna
- Underfloor heating, fireplace, solar water heating

- Garage for 5 vehicles
- Garden with approx. 65 m² terrace

Location:

Quietly situated in the green western part of Vienna, near the Lainzer Tiergarten and Hörndlwald. A peaceful residential area with excellent access to daily amenities, schools, medical services, and public transport (bus line 56B within walking distance).

Potential Uses:

Whether as an exclusive family residence, a home-office combination, or a modern shared living concept with multiple units – this property flexibly adapts to your lifestyle needs.

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 <6.000m

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
Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.