

**Villa am Roten Berg – Exklusives Wohnen in Wiens
begehrtester Villenlage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25597

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1936
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	257,03 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	134,36 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	2.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

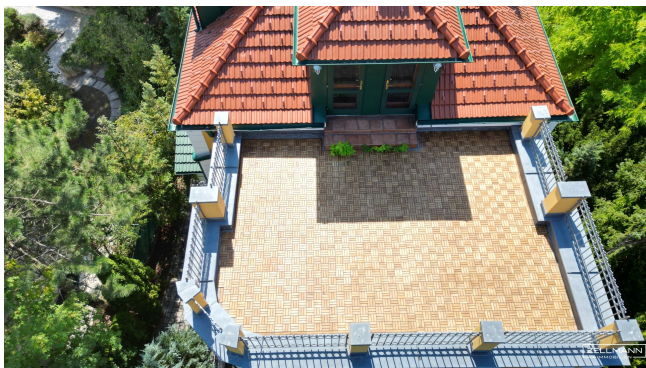
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8

















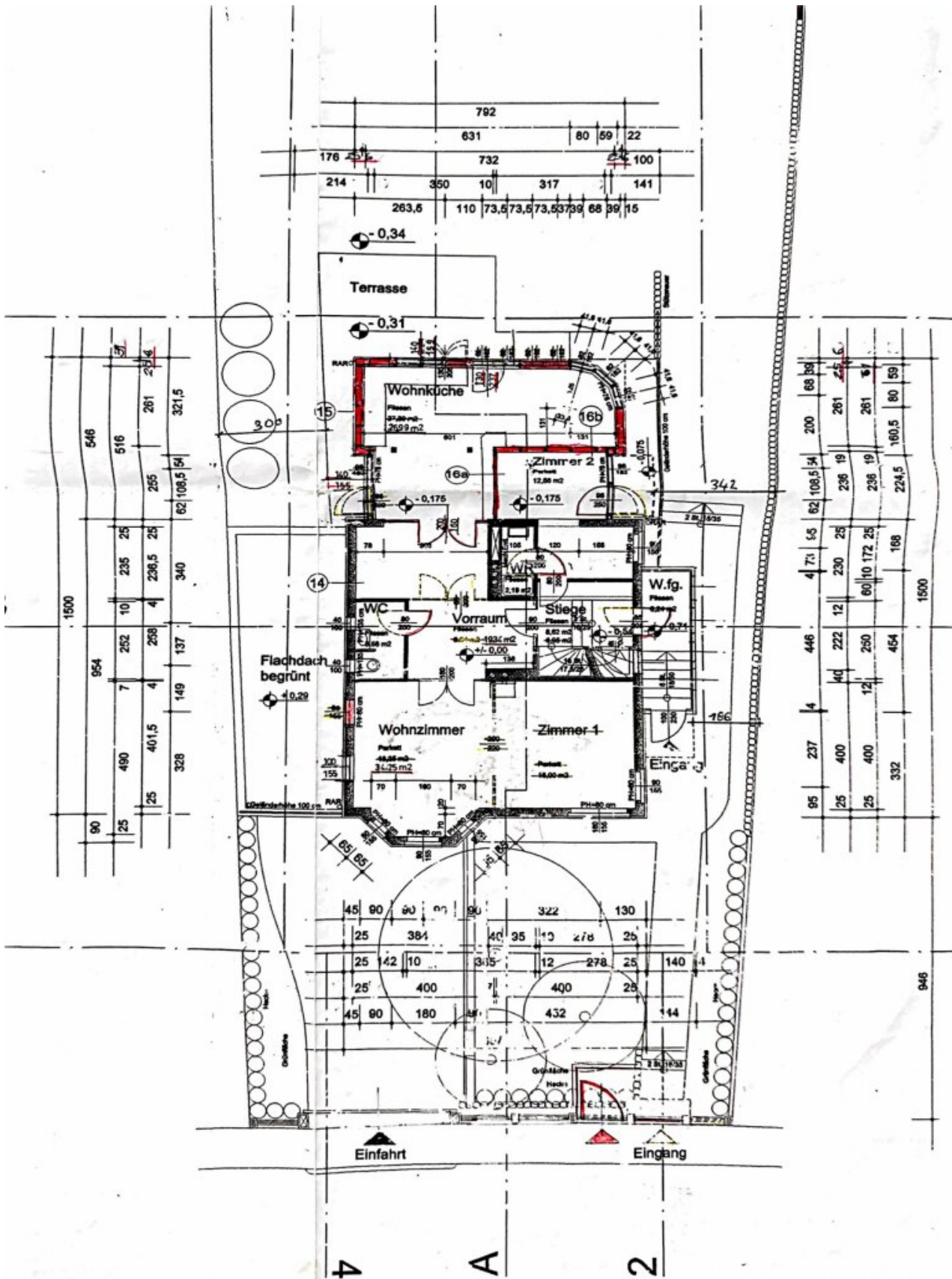




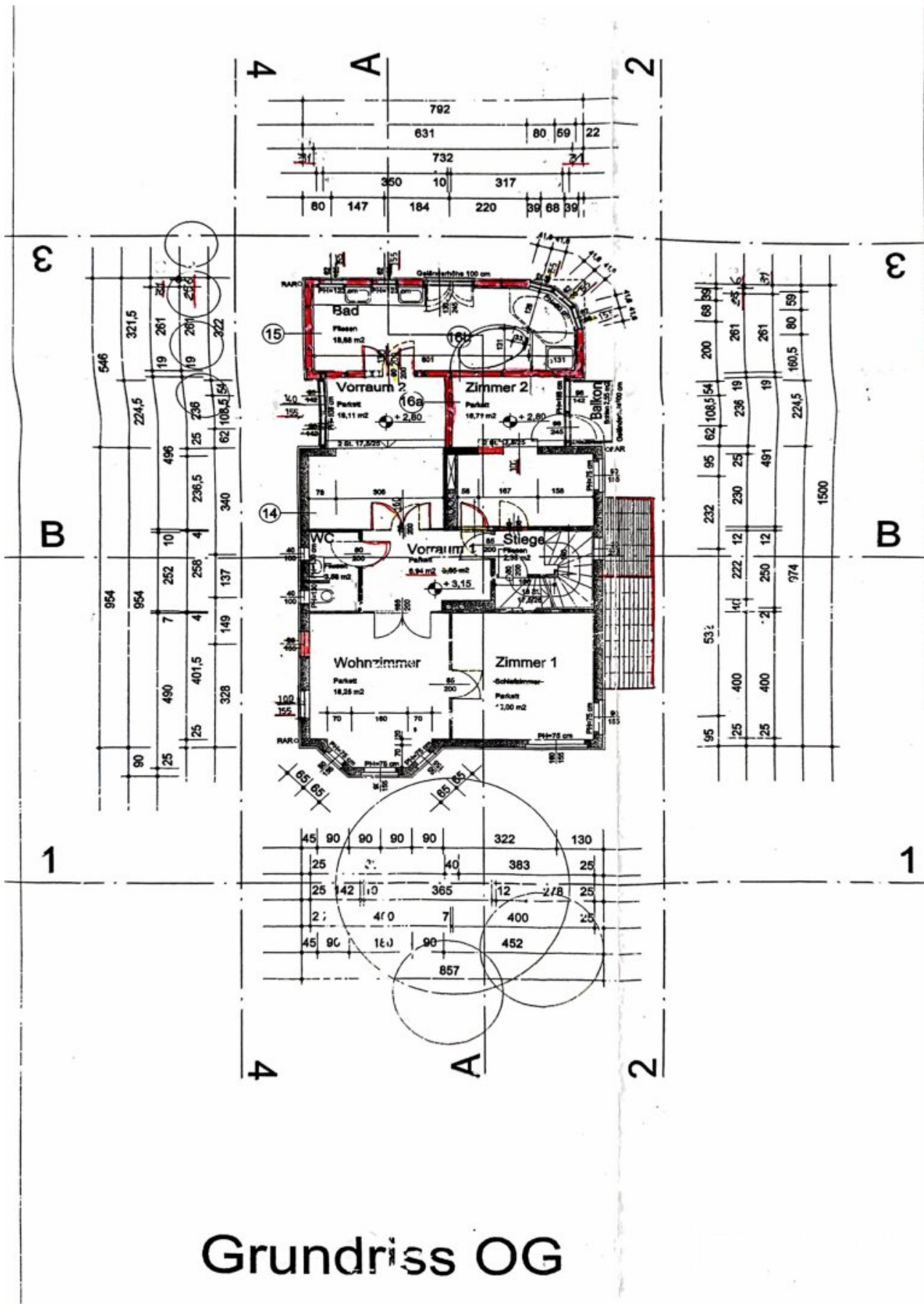


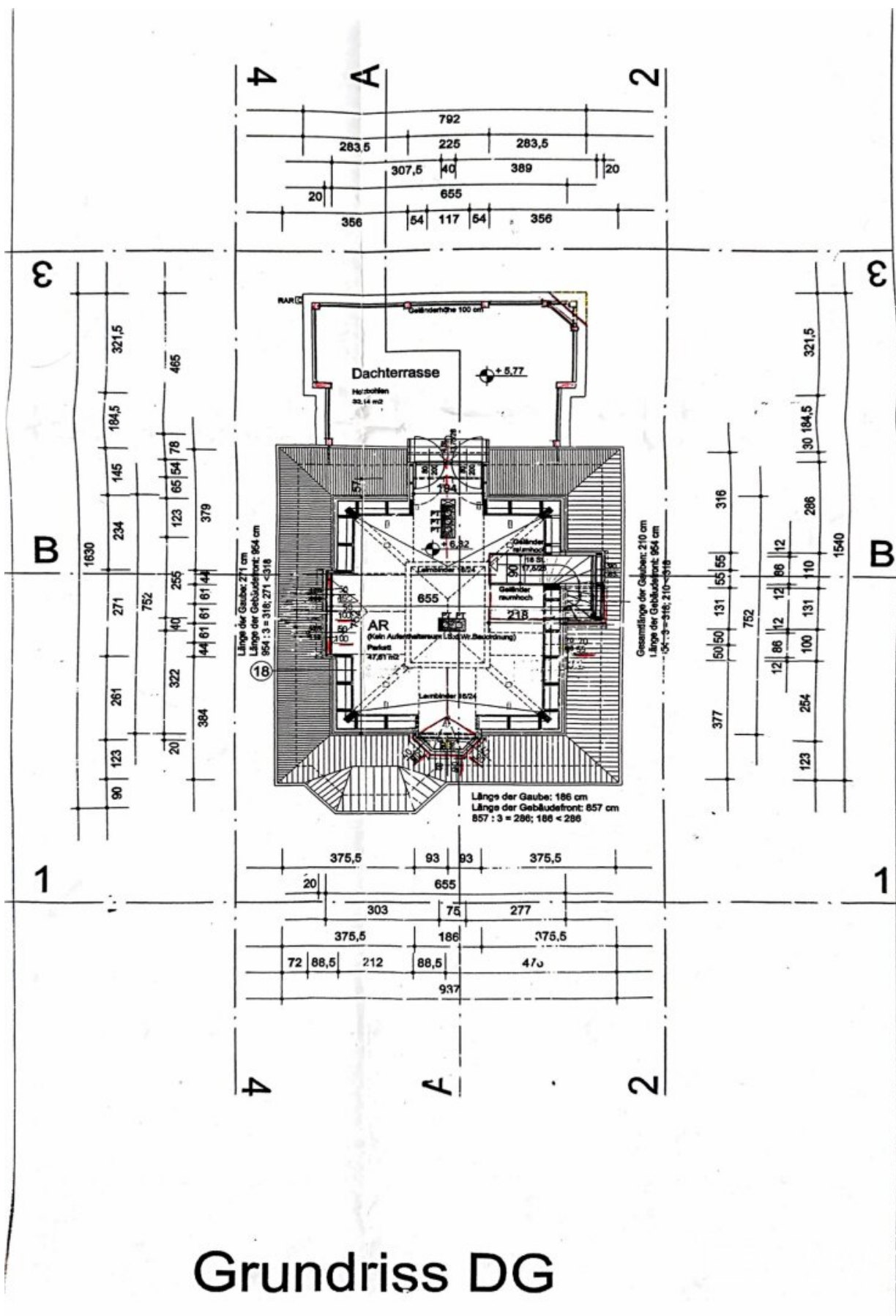




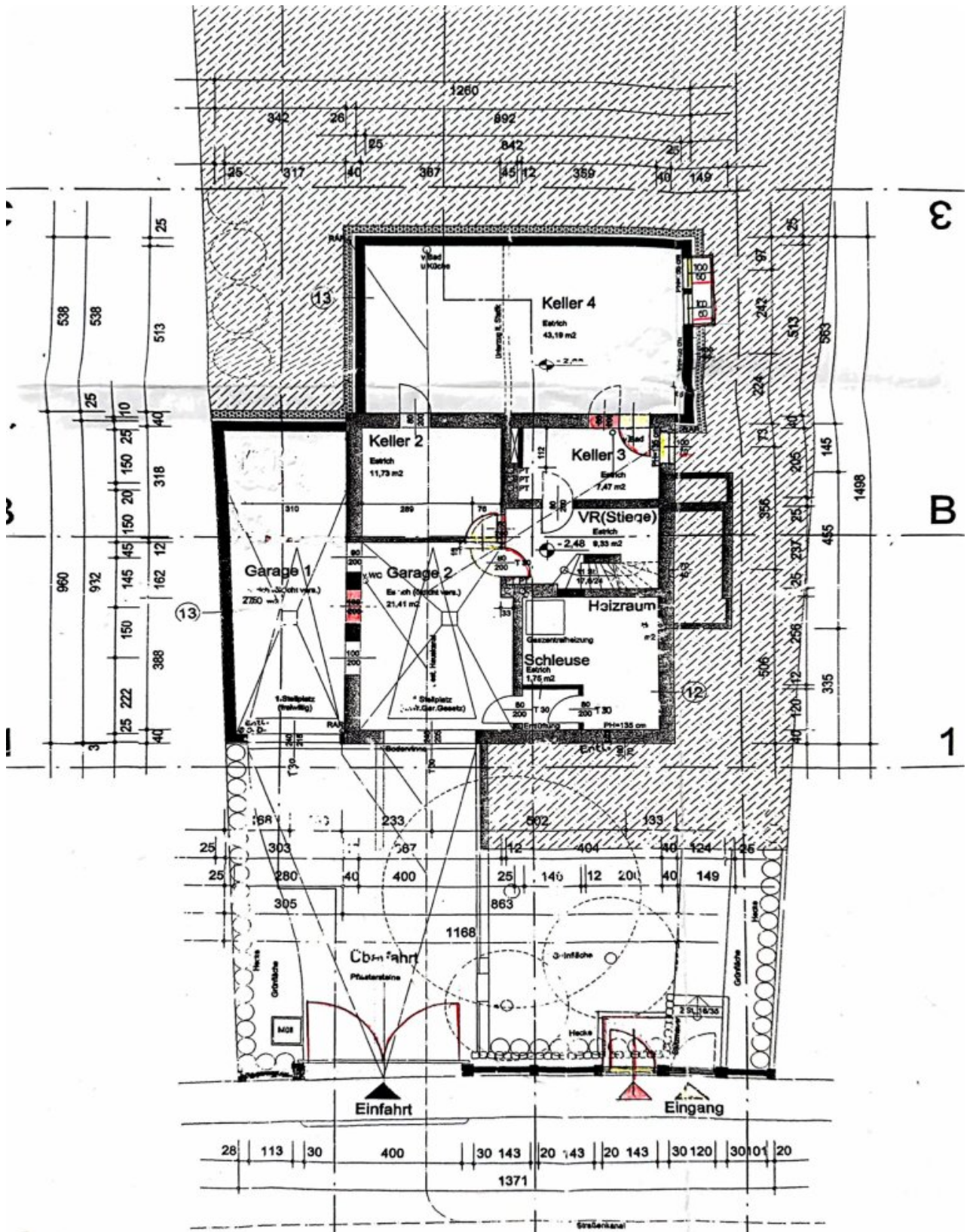


Grundriss EG





Grundriss DG

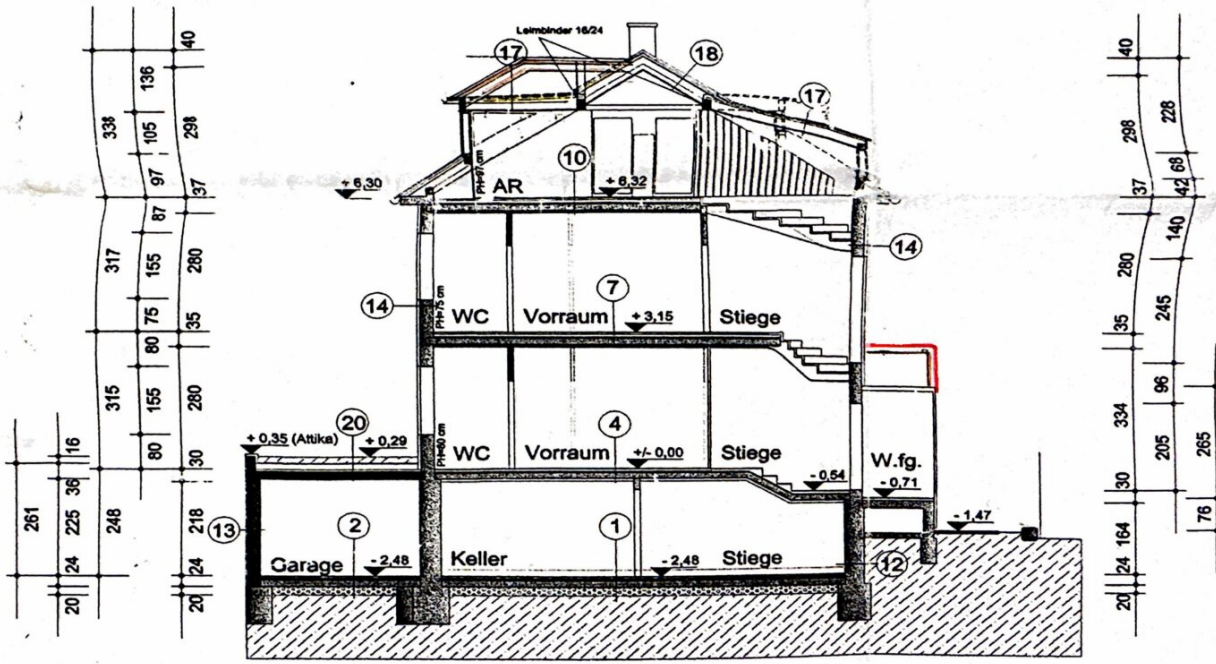


Grundriss KG

4

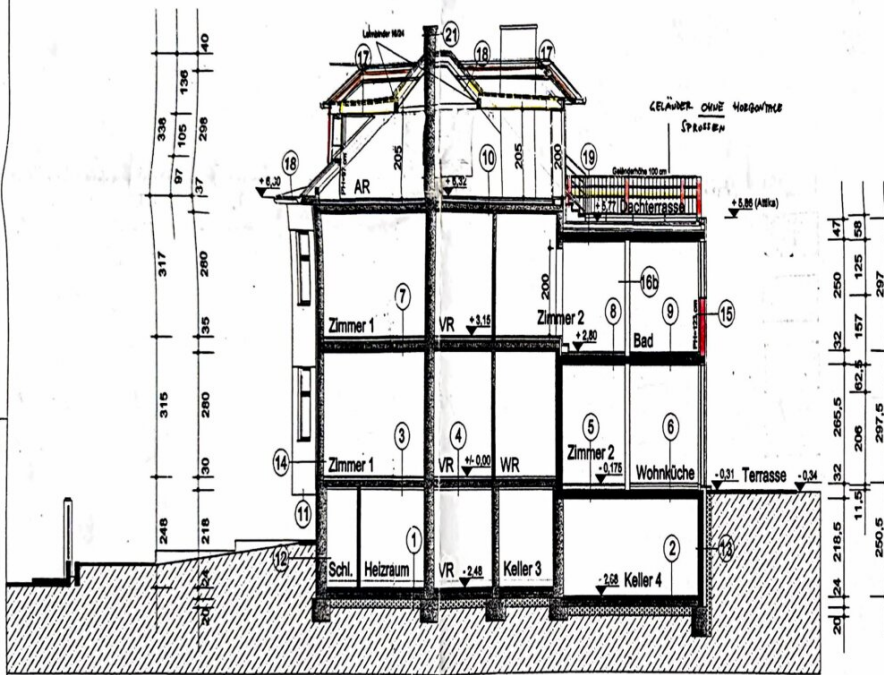
A

2



FOK EG (+/- 0,00) = 96,80 Wr.Null

Schnitt B



Legende

-  Abbruch
-  Bestand
-  Mauerwerk
-  Stahlbeton
-  Beton
-  Holzkonstr.
-  Pflaster/Stein

Schnitt A

FOK EG (+/- 0,00) = 96,80 bezogen auf Wiener Null

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa am Roten Berg vereint klassische Architektur, großzügige Flächen und ein hohes Maß an Privatsphäre in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse entsteht hier ein Wohngefühl, das Ruhe, Weitblick und urbane Lebensqualität auf höchstem Niveau verbindet.

Besonders hervorzuheben ist das erweiterte Wohnkonzept der Liegenschaft: Neben den klassischen Wohnflächen bietet das Haus zusätzliche, vollwertig nutzbare Bereiche im Kellergeschoss sowie eine insgesamt erhöhte Raumanzahl. Ergänzt wird dieses Angebot durch die seltene Möglichkeit, ein angrenzendes Grundstück zusätzlich zu erwerben.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Objekttyp: Villa / Einfamilienhaus
- Lage: Wien Hietzing – Roter Berg
- Grundstücksfläche: ca. 1.281 m²
- **Optional: zusätzliches Kleingartengrundstück erwerbbar (€ 290.000)**
- **Gesamtkaufpreis inkl. Zusatzgrundstück: € 3.280.000**
- Wohnfläche: ca. 257 m²
- **Erweiterte Wohnnutzung im Kellergeschoss (Freizeitraum + Vorraum als Wohnbereich genutzt)**
- **Zimmer: 8 (inkl. Loft im Dachgeschoss und Garderobenzimmer im Obergeschoss)**
- Bäder: 2

- WCs: 3
- Terrassenflächen: ca. 53 m²
- Balkon: ca. 2,5 m²
- Garage: Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Stellplätze: 2 zusätzliche Außenstellplätze
- Baujahr: 1936
- Generalsanierung und Erweiterung: 2002–2003
- Letzte Renovierungen: 2024
- Energiekennzahlen: HWB 96,4 | fGEE 1,41

Wohnen mit Raum, Struktur und erweiterter Nutzung

Die Villa erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet eine durchdachte Raumstruktur, die Offenheit, Großzügigkeit und Flexibilität vereint. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt acht Zimmer. Neben den klassischen Wohn- und Schlafräumen erweitert das ausgebaute Loft im Dachgeschoss das Nutzungsspektrum um einen besonders atmosphärischen Bereich. Ergänzt wird dies durch ein großzügiges Garderobezimmer im Obergeschoss, das zusätzlichen Komfort und funktionalen Mehrwert bietet.

Dachgeschoss mit Ausblick und besonderer Qualität

Das Dachgeschoss zählt zu den eindrucksvollsten Bereichen der Liegenschaft. Der weite Blick über Wien verleiht dieser Ebene eine besondere Wohnqualität und macht sie zu einem idealen Rückzugsort innerhalb des Hauses.

Kellergeschoss als vollwertiger Bestandteil des Wohnkonzepts

Das Kellergeschoss ist in dieser Liegenschaft nicht als klassische Nebenfläche zu verstehen, sondern als integraler Bestandteil des Wohnens.

Insbesondere der großzügige Freizeitraum sowie der Vorraum werden aktiv als Wohnbereiche genutzt und erweitern die funktionale Wohnfläche des Hauses deutlich. Durch den direkten Zugang über die Garage ergibt sich eine außergewöhnlich komfortable Alltagssituation, die das Haus in seiner Nutzung wesentlich aufwertet.

Diese Form der Nutzung schafft zusätzlichen Raum, der über das klassische Verständnis eines Kellergeschosses deutlich hinausgeht.

Außenflächen mit Privatsphäre und parkähnlichem Charakter

Der großzügige Garten vermittelt eine ruhige, nahezu parkähnliche Atmosphäre. Alte Bäume, gepflegte Grünflächen und geschützte Bereiche schaffen ein Umfeld, das Privatsphäre und Erholung gleichermaßen bietet.

Der Swimmingpool fügt sich harmonisch in die Gartenanlage ein und erweitert den Wohnbereich ins Freie. Ergänzt wird das Ensemble durch ein Gartenhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bauqualität, Ausstattung und zusätzliche Mehrwerte

Das Gebäude wurde 1936 errichtet und im Zuge einer umfassenden Generalsanierung sowie Erweiterung in den Jahren 2002 bis 2003 auf einen modernen Stand gebracht. Laufende Instandhaltungen, zuletzt im Jahr 2024, sichern den hochwertigen Gesamtzustand der Immobilie.

Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über zahlreiche zusätzliche Ausstattungsdetails und Erweiterungen, die im bisherigen Exposé nicht vollständig abgebildet waren und im täglichen Gebrauch einen spürbaren Mehrwert bieten.

Lagequalität zwischen Natur und Stadt

Der Rote Berg zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Hietzings und steht für eine außergewöhnliche Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe. Die Umgebung ist geprägt von eleganten Villen, großzügigen Grundstücken und hoher Lebensqualität.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer guten Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Zusätzliches Grundstück als seltene Option

Optional besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Kleingartengrundstück zu erwerben.

Der Kaufpreis für dieses Grundstück beträgt € 290.000.

In Kombination mit der Villa ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von € 3.280.000.

Diese Option bietet die seltene Chance, die Liegenschaft weiter zu arrondieren und langfristig zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zu sichern.

Zusammenfassung

Diese Villa bietet nicht nur klassische Wohnqualität in Bestlage, sondern überzeugt durch ein erweitertes Nutzungskonzept mit zusätzlichem Wohnraum im Kellergeschoss, einer erhöhten Zimmeranzahl sowie der Option auf ein weiteres Grundstück.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die neben Lage und Architektur auch Wert auf Flexibilität, Erweiterbarkeit und langfristige Qualität legen.

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.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an

Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie 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): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap