

**LAINZER TIERGARTEN | Architektenvilla - tolles
Einfamilienhaus mit Pool | Doppelgarage | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25923

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

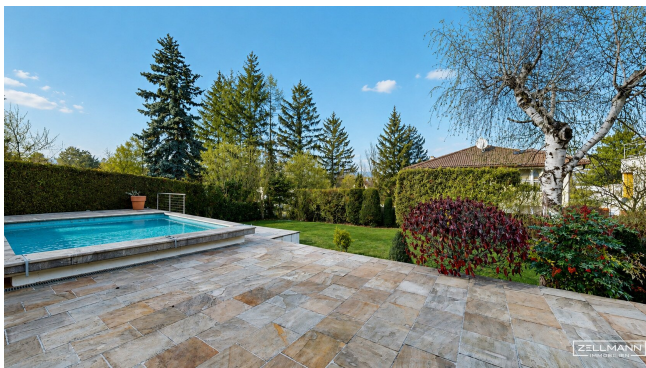
Zahlen, Daten, Fakten

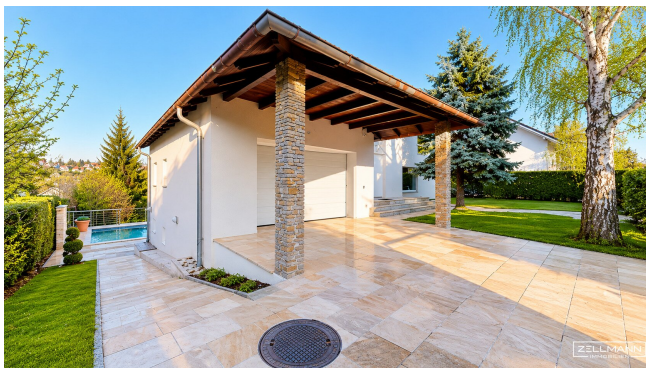
Adresse	Heimschollegasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,53 m ²
Nutzfläche:	374,22 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	360,00 m ²
Keller:	130,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	2.199.000,00 €
Betriebskosten:	127,27 €
USt.:	12,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







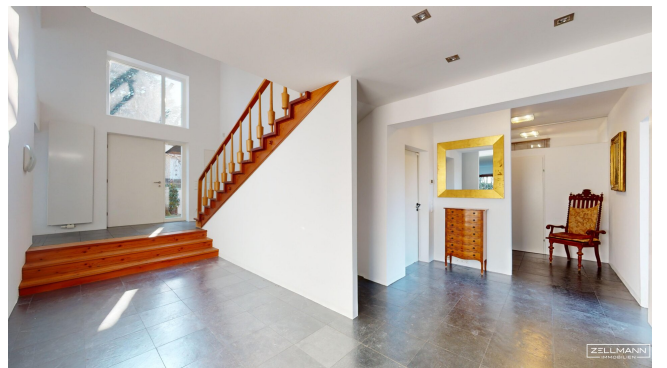
KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!

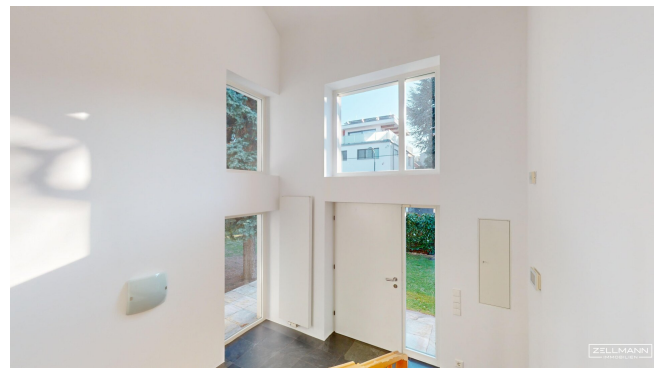


Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN











A woman wearing a VR headset is shown in the foreground, looking into a circular window that displays a virtual 360-degree view of a modern living room interior. The room is furnished with contemporary decor, including sofas and armchairs, and has large windows. The text '360° VIRTUELLE TOUR' is overlaid on the image. Below the image, there is a text box with the following content:

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Architektenvilla mit Pool am Lainzer Tiergarten

Exklusives Wohnen in außergewöhnlicher Architektur · Pool · Doppelgarage · 879 m² Grundstück

Diese außergewöhnliche Architektenvilla vereint moderne Architektur, großzügige Raumverhältnisse und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Direkt am Lainzer Tiergarten gelegen, bietet diese Liegenschaft ein einzigartiges Wohngefühl für Menschen, die Ruhe, Natur und exklusiven Wohnkomfort gleichermaßen schätzen.

Auf einem rund 879 m² großen Grundstück mit etwa 360 m² Gartenfläche präsentiert sich das im Jahr 2007 errichtete Einfamilienhaus als architektonisches Highlight mit einer beeindruckenden Gesamtnutzfläche von über 370 m² auf drei Ebenen. Großzügige Fensterflächen, außergewöhnliche Raumhöhen sowie hochwertige Materialien schaffen eine repräsentative Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter.

Der liebevoll angelegte Garten mit Pool, großzügiger Terrasse und hoher Privatsphäre lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Doppelgarage ergänzt das Gesamtbild dieser hochwertigen Immobilie perfekt.

Ausstattung & Highlights

- Grundstück ca. 879 m²
- Gartenfläche ca. 360 m²
- Wohn-/Nutzfläche gesamt über 370 m²
- Baujahr 2007
- Architektenvilla mit außergewöhnlicher Raumgestaltung
- Raumhöhe bis ca. 5,90 m im Eingangsbereich
- Pool mit großzügigem Gartenbereich

- Doppelgarage für 2 PKW
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Parkett- und Feinsteinzeugböden
- Flügel- und Glastüren
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele-Markengeräten
- Moderne Badezimmer und WCs
- Mehrere Terrassen- und Balkonflächen
- Großzügige Hobby- und Kellerräume
- Ruhige Lage direkt am Lainzer Tiergarten
- Fassade wird noch neu gestrichen
- Übergabe teilmöbliert oder geräumt möglich

Raumaufteilung

Erdgeschoss

ca. 96,92 m² Wohnfläche zzgl. Doppelgarage und Terrasse

Der beeindruckende Eingangsbereich mit Galerie und einer Raumhöhe von rund 5,90 m vermittelt bereits beim Betreten ein außergewöhnliches Wohngefühl.

- Großzügiges Foyer / Vorzimmer
- Garderobe
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Kamin ca. 33,00 m²
- Esszimmer ca. 20,07 m²
- Küche ca. 11,01 m²
- Große Süd-/West-Terrasse und Balkonfläche ca. 33,68 m²
- Doppelgarage ca. 32,00 m² direkt angebunden

Obergeschoss

ca. 92,60 m² Wohnfläche zzgl. Dachboden

Der private Wohnbereich bietet großzügige Zimmer, viel Licht und angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

- Zimmer 1 ca. 14,60 m²
- Zimmer 2 ca. 17,93 m²
- Zimmer 3 ca. 13,50 m²
- Vorraum ca. 14,65 m²

- Badezimmer mit Badewanne ca. 9,96 m²
- Separates WC
- Großzügige Garderobe / Ankleide ca. 27,46 m²
- Dachboden ca. 22,94 m²
- Großer Balkon mit Zugang von zwei Zimmern

Kellergeschoss

ca. 129,64 m² Wohn-/Nutzfläche (davon ca. 36 m² als Wohnfläche nutzbar)

Durch die Gartensituation bietet das Kellergeschoss zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten mit direktem Bezug zum Außenbereich.

- Gästezimmer / Sommerzimmer ca. 20,21 m²
- Stube / weiteres Zimmer ca. 15,68 m²
- Hobbyraum ca. 25,39 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 5,59 m²
- Waschküche ca. 7,90 m²
- Keller-/Lagerraum ca. 29,85 m²
- Vorraum / Flur ca. 18,06 m²

- Heizraum ca. 6,96 m²

Lage

Die Villa befindet sich in der Heimschollegasse im 13. Wiener Gemeindebezirk und damit in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens. Direkt angrenzend an den Lainzer Tiergarten genießen Sie hier ein unvergleichliches Natur- und Freizeitangebot.

Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Wanderungen oder entspannte Stunden in der Natur – der Wienerwald beginnt praktisch vor Ihrer Haustüre.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle Linie 56A in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Lainzer Tor (Haupteingang Lainzer Tiergarten) in ca. 8 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz
- Schulen und Kindergärten gut erreichbar
- Sehr gute Anbindung Richtung Hietzing und Wiener Innenstadt

Freizeit & Umgebung

- Direkt am Lainzer Tiergarten
- Wienerwald vor der Haustüre
- Zahlreiche Wander-, Lauf- und Radwege
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

- Exklusive und ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Fazit

Eine außergewöhnliche Architektenvilla mit Pool, Doppelgarage und beeindruckender Raumarchitektur in einer der begehrtesten Grünlagen Wiens. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, hochwertiger Ausstattung und unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot für anspruchsvolle Familien und Liebhaber exklusiver Wohnkultur.

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](#)

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

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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap