

Architektenhaus mit Garten, Pool und außergewöhnlich flexiblem Raumkonzept | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26246

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	278,20 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	585,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

1230 Wien

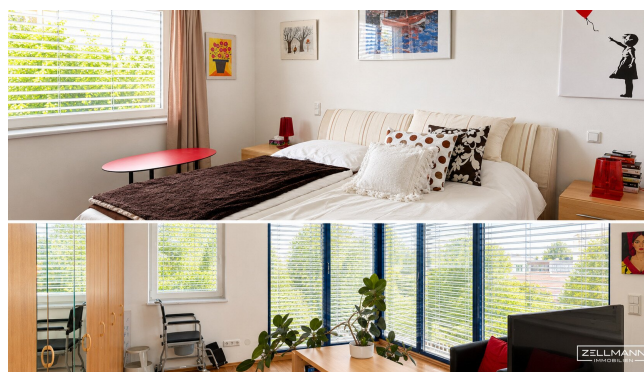
T +43 699 15 1

H +43 699 15 1

Gerne stehe ich
Verfügung.

zur















Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft vereint Eigenschaften, die in dieser Form nur selten angeboten werden: ein großzügiges Haus in solider Massivbauweise, ein angenehm dimensioniertes Grundstück, mehrere private Außenflächen, ein gewachsener Garten mit hohem Maß an Privatsphäre sowie ein vollwertiger Poolbereich mit eigenem Poolhaus.

Das im Jahr 2002-2004 errichtete Wohnhaus präsentiert sich als individuell geplantes Stadthaus mit klarer vertikaler Gliederung, großzügigen Raumdimensionen und einer markanten architektonischen Formsprache. Besonders charakterprägend ist die geschwungene Dachkonstruktion, die dem Gebäude eine eigenständige Erscheinung verleiht und auch im Dachgeschoss eine besondere räumliche Atmosphäre schafft.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl für eine **große Familie mit entsprechendem Platzbedarf** als auch für ein **Mehrgenerationenkonzept** oder eine **familieninterne Nutzung mehrerer Wohnebenen**. Gerade die beiden Obergeschosse sind jeweils mit zwei großzügigen Zimmern, großem Badezimmer, separatem WC und eigener Außenfläche ausgestattet und bieten dadurch eine seltene Flexibilität.

Der Garten, der Pool und das separate Poolhaus verleihen dem Objekt darüber hinaus eine besondere Freizeitqualität, die weit über ein klassisches Einfamilienhaus hinausgeht.

Die Liegenschaft auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 750 m²
- Baujahr Wohnhaus: 2002-2004
- Bauweise: Ziegelmassivbauweise mit Wärmeschutzfassade
- Dachform: markantes Bogendach / Tonnendach mit Blechdeckung
- Wohnfläche laut Planunterlagen: ca. 278,20 m²
- Erdgeschoss: ca. 107,29 m² Wohnfläche
- Obergeschoss: ca. 91,41 m² Wohnfläche

- Dachgeschoss: ca. 79,50 m² Wohnfläche
- **Terrasse im Erdgeschoss: ca. 38,76 m²**
- **weitere 3 großzügige Balkone auf den oberen Ebenen**
- Pool: ca. 4 x 10 m
- **Poolhaus:** mit Küche, Badezimmer und Toilette – ideal als komfortable Ergänzung zum Pool- und Gartenbereich
- Heizung: Gas Viessmann-Heiztechnik
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Außenbeschattung: Raffstores / außenliegende Beschattungselemente
- Garten: eingewachsen, ruhig, privat und sehr gut nutzbar
- Zentralstaubsauger und Klimaanlage
- **Nutzungspotenzial: Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten**

Lage und Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnstruktur, privaten Gärten, kleinteiliger Bebauung und einer für Wien bemerkenswert grünen Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der **hohe Grünanteil** im unmittelbaren Umfeld. Der rückwärtige

Gartenbereich ist dicht eingewachsen und schafft ein sehr **hohes Maß an Privatheit**. Von den oberen Ebenen eröffnen sich schöne Blickachsen über den Garten und in die umliegende Baumlandschaft. Diese Kombination aus urbanem Wohnen, angenehmer Ruhelage und spürbarem Grünbezug zählt zu den wesentlichen Qualitäten der Liegenschaft.

Ein zusätzlicher Vorteil ist die **Nähe zur U-Bahn-Linie U6**. Gerade für junge Menschen, ältere Kinder, Studenten oder berufstätige Haushaltsmitglieder ist diese Anbindung ein erheblicher Mehrwert, da unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse innerhalb einer Familie sehr gut abgedeckt werden können.

Damit verbindet die Liegenschaft zwei Qualitäten, die am Markt besonders gesucht sind: **großzügiges Wohnen mit Garten, Pool und Privatsphäre** einerseits – und eine **urbane Verkehrsanbindung** andererseits.

Garten, Pool und Poolhaus

Der Garten zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Liegenschaft. Er ist gewachsen, dicht begrünt und bietet ein hohes Maß an Privatheit. Alter Baumbestand, Sträucher, Rasenflächen und befestigte Wege schaffen eine angenehme, nahezu parkartige Atmosphäre.

Der **großzügige Poolbereich** ist harmonisch in den Garten eingebunden und bildet gemeinsam mit dem Poolhaus ein **privates Sommerrefugium mitten in der Stadt**. Der Pool weist ein Format von ca. 4 x 10 m auf und verfügt laut Plan über eine Wassertiefe von ca. 1,40 m. Damit bietet er nicht nur optische Qualität, sondern auch eine sehr gute Nutzbarkeit zum **Schwimmen, Entspannen und für den Familienalltag**.

Ein besonderes Highlight ist das direkt beim Pool situierte Poolhaus. Dieses ist nicht nur als Abstell- oder Technikbereich zu verstehen, sondern als vollwertige Ergänzung des Außenbereichs. Es verfügt über eine Küche, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette und macht den gesamten Pool- und Gartenbereich dadurch besonders komfortabel nutzbar.

Gerade im Sommer entsteht damit ein **eigenständiger Freizeit- und Aufenthaltsbereich**: Getränke, kleine Speisen, Sanitärbereich und Dusch-/Bademöglichkeit befinden sich unmittelbar beim Pool, ohne dass das Haupthaus betreten werden muss. Das ist im Familienalltag ebenso praktisch wie bei Gästen, Gartenfesten oder entspannten Wochenenden zu Hause.

Pool, Poolhaus, Terrasse und Garten bilden gemeinsam einen sehr privaten Außenbereich mit hohem Erholungswert – eine seltene Qualität für ein Stadthaus dieser Größenordnung.

Architektur und Bauweise

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2002-2004 errichtet und zeigt sich als solide geplantes Ziegelmassivhaus. Laut Schnittplan besteht der Außenwandaufbau aus 25 cm

Hochlochziegel-Mauerwerk, einer 8 cm Wärmeschutzfassade, Edelputz sowie Innenputz. Damit handelt es sich um eine klassische massive Ziegelbauweise mit außenliegender thermischer Verbesserung.

Architektonisch prägend ist das markante, gebogene Dach. Diese Dachform hebt das Gebäude deutlich von klassischen Einfamilienhäusern ab und verleiht der Liegenschaft einen individuellen, wiedererkennbaren Charakter. Der Dachaufbau ist laut Plan mit Dachblech, Dachpappe, Vollschalung, Distanzlattung, Dachholzkonstruktion und innenliegender Gipskartonverkleidung beschrieben.

Die Fassadenansichten zeigen eine klare vertikale Gliederung des Hauses mit großzügigen Fensterflächen, Balkonen, Terrassen und außenliegenden Beschattungselementen. Durch diese Ausrichtung entsteht ein heller, offener und stark zum Garten orientierter Wohncharakter.

Raumkonzept mit außergewöhnlicher Flexibilität

Die Grundrissstruktur ist einer der wesentlichsten Vorzüge dieser Liegenschaft. Das Haus eignet sich **nicht nur als klassisches Einfamilienhaus, sondern auch als großzügiges Mehrgenerationenhaus oder familieninternes Mehrparteienhaus.**

Die beiden Obergeschosse sind nahezu ideal organisiert: Sowohl im 1. Obergeschoss als auch im Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei großzügige Zimmer, ein großes Badezimmer, eine separate Toilette sowie eigene Außenflächen. Dadurch können innerhalb eines Hauses klar getrennte private Bereiche geschaffen werden.

Diese Struktur ist besonders interessant für Familien mit älteren Kindern, mehrere Generationen unter einem Dach, Wohnen und Arbeiten oder auch für Haushalte mit Gästebereich, Pflegepersonal oder Au-pair. Gleichzeitig bleibt das Haus durch die innere Erschließung als großzügiges Einfamilienhaus sehr gut nutzbar.

Geschossaufteilung

Erdgeschoss – zentrale Wohn- und Gartenebene

Das Erdgeschoss bildet den Hauptwohnbereich des Hauses. Laut Plan verfügt diese Ebene über ca. 107,29 m² Wohnfläche. Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohnbereich mit ca. 55,62 m², der sich in Richtung Terrasse und Garten orientiert.

Die vorgelagerte Terrasse mit ca. 38,76 m² erweitert den Wohnraum unmittelbar ins Freie und schafft eine attraktive Verbindung zwischen Innenraum, Garten und Außenbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch Windfang, Garderobe, Diele mit Stiegenbereich, WC und Abstellraum.

Diese Ebene eignet sich hervorragend als repräsentativer und zugleich privater Familienmittelpunkt. Die großen Fensterflächen, die direkte Nähe zum Garten und die

überdurchschnittliche Raumgröße schaffen ein angenehmes, großzügiges Wohngefühl.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- Vorzimmer
- Wirtschaftsraum
- **Gästezimmer/Büro**
- **Gästebad**
- Toilette
- **großzügiger Wohnbereich**
- Abstellraum
- **Terrasse mit Gartenzugang ca. 38,76 m²**

1. Obergeschoss – großzügige private Wohnebene

Das 1. Obergeschoss umfasst laut Plan ca. 91,41 m² Wohnfläche. Diese Ebene verfügt über zwei große Zimmer mit ca. 30,28 m² und ca. 29,08 m², ein außergewöhnlich großzügiges Badezimmer mit ca. 23,91 m², einen Vorraum sowie ein separates WC. Zusätzlich steht dein Balkone mit ca. 6,5 m² zur Verfügung.

Die Raumgrößen sind ausgesprochen komfortabel und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Ebene kann als Elternbereich, Kinder-/Jugendebene, eigenständiger Familienbereich oder auch als separater Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden.

Besonders wertvoll ist, dass diese Ebene nicht nur Schlafräume bietet, sondern mit großem Bad, separatem WC und Außenflächen eine in sich sehr gut funktionierende private Einheit darstellt.

Raumaufteilung Obergeschoss:

- **Zimmer** ca. 30,28 m²
- **Zimmer** ca. 29,08 m²
- geräumiges Badezimmer ca. 23,91 m²
- separates WC
- Vorraum
- **Balkon/Terrasse** ca. 6,41 m²

Dachgeschoss – eigenständige Ebene mit Terrassenqualität

Das Dachgeschoss umfasst laut Plan ca. 79,50 m² Wohnfläche und ist ähnlich durchdacht organisiert wie das darunterliegende Obergeschoss. Es bietet zwei weitere Zimmer mit ca. 29,94 m² und ca. 25,24 m², ein Badezimmer mit ca. 16,18 m², eine Diele sowie ein separates WC. Zusätzlich verfügt diese Ebene über zwei großzügige Balkon- bzw. Terrassenflächen mit jeweils ca. 12,83 m².

Gerade im Dachgeschoss kommt die besondere Architektur des Hauses zur Geltung. Die geschwungene Dachform erzeugt eine individuelle Raumwirkung und verleiht den Zimmern einen eigenständigen Charakter. Die vorgelagerten Außenflächen bieten schöne Blickbeziehungen in das grüne Umfeld und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten dieser Ebene deutlich.

Auch diese Etage kann als eigenständiger Rückzugsbereich verstanden werden – ideal für ältere Kinder, Gäste, Homeoffice, Hobby, Studio oder eine zweite Generation innerhalb der Familie.

Raumaufteilung Dachgeschoss:

- **Zimmer** ca. 29,94 m²

- **Zimmer** ca. 25,24 m²
- Badezimmer ca. 16,18 m²
- separates WC
- Vorraum
- **2 Balkone/Terrassen jeweils ca. 12,83 m²**

Nutzungspotenzial und Zielgruppen

Diese Liegenschaft spricht mehrere anspruchsvolle Käufergruppen an.

Für eine große Familie bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz, großzügige Zimmer, mehrere Badezimmer, getrennte Rückzugsbereiche und attraktive Außenflächen auf nahezu jeder Ebene.

Für eine Familie mit älteren Kindern oder jungen Erwachsenen ist die Aufteilung besonders interessant, da die beiden Obergeschosse jeweils eigenständige Bereiche mit Badezimmer, separatem WC und Außenfläche bieten. Dadurch entsteht innerhalb eines Hauses ein hohes Maß an Eigenständigkeit.

Auch als Mehrgenerationenhaus ist die Immobilie hervorragend geeignet. Eltern, erwachsene Kinder oder nahe Familienangehörige können unter einem Dach wohnen, ohne auf räumliche Trennung und private Bereiche verzichten zu müssen.

Ebenso denkbar ist eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die großzügigen Zimmer und die klare Geschossstruktur ermöglichen Homeoffice, Praxis, Atelier, Gästebereich oder Rückzugsräume, ohne den zentralen Wohnbereich im Erdgeschoss zu beeinträchtigen.

Diese Flexibilität ist am Markt ein erheblicher Vorteil, weil die Immobilie nicht nur eine einzelne Lebenssituation bedient, sondern sich an unterschiedliche Familien- und Nutzungskonzepte anpassen lässt.

Technische und bautechnische Beschreibung

Das Wohnhaus wurde laut Eigentümerangabe im Jahr 2003 errichtet und laut Planunterlagen in massiver Bauweise ausgeführt. Der Außenwandaufbau besteht aus

Hochlochziegel-Mauerwerk, Wärmeschutzfassade, Edelputz und Innenputz.

Die Dachkonstruktion ist als markantes Bogendach beziehungsweise Tonnendach ausgeführt. Der Dachaufbau umfasst laut Schnittplan unter anderem Dachblech, Dachpappe, Vollschalung, Distanzlattung, Dachholzkonstruktion, Sparschalung und Gipskartonverkleidung.

Die vorhandene Haustechnik zeigt sich gepflegt und funktional. Auf den Fotos sind eine Viessmann-Heizanlage, ein Warmwasserspeicher, gedämmte Leitungsführungen sowie Heizkreisverteiler ersichtlich. Die Fenster wirken als Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Außenliegende Beschattungselemente beziehungsweise Raffstores sind vorhanden und erhöhen sowohl den Wohnkomfort als auch die Nutzbarkeit der großzügigen Glasflächen.

Die Bäder sind großzügig dimensioniert und funktional nutzbar. In der optischen Gestaltung entsprechen einzelne Ausstattungsbereiche nicht mehr vollständig einem aktuellen Design- oder Neubaustandard, befinden sich jedoch in einem gepflegten und brauchbaren Zustand.

Insgesamt vermittelt die Liegenschaft den Eindruck eines solide errichteten, gepflegten und großzügig nutzbaren Hauses mit sehr guter Grundsubstanz. Je nach Anspruch der künftigen Eigentümer können Modernisierungen im Bereich Oberflächen, Bäder und einzelner Ausstattungsdetails sinnvoll sein. Die wesentliche Qualität liegt jedoch in der Bauweise, der Raumstruktur, dem Grundstück, dem Garten und der außergewöhnlichen Nutzungsflexibilität.

Ausstattung und Zustand

Das Haus bietet eine angenehme Kombination aus solider Bauqualität, großzügiger Raumstruktur und attraktiven Außenflächen. Besonders hervorzuheben sind:

- Ziegelmassivbauweise mit Wärmeschutzfassade
- markante Architektur mit Bogendach
- großzügige Wohnfläche über drei Ebenen
- sehr große Zimmer auf allen Wohnebenen
- mehrere Badezimmer und separate Toiletten
- mehrere Balkone und Terrassen

- flexible Nutzung als Familienhaus oder Mehrgenerationenhaus
- Viessmann-Heiztechnik
- außenliegende Beschattung
- gepflegter Garten mit hoher Privatheit
- großzügiger Poolbereich
- separates Poolhaus mit Küche, Badezimmer und Toilette
- gute öffentliche Anbindung durch Nähe zur U6

Der Zustand ist insgesamt als gepflegt, funktional und solide zu beschreiben. Gerade Käufer mit gehobenem Anspruch können das Haus durch gezielte Maßnahmen auf ein hochwertiges, modernes Wohnniveau heben, ohne die wesentliche Qualität der Liegenschaft – Bauweise, Raumstruktur, Grundstück und Garten – verändern zu müssen.

Fazit

Diese Liegenschaft ist kein gewöhnliches Einfamilienhaus. Sie bietet Raum, Substanz, Privatheit und einen Freizeitwert, der in dieser Form selten geworden ist.

Das Haus überzeugt durch seine solide Ziegelmassivbauweise, die großzügige Raumstruktur, die markante Architektur und die außergewöhnlich attraktive Verbindung von Wohnen, Garten, Pool und Poolhaus. Besonders interessant ist die flexible Grundrisslogik: Die beiden Obergeschosse verfügen jeweils über zwei Zimmer, ein großes Badezimmer, eine separate Toilette und eigene Außenflächen. Dadurch eignet sich das Haus nicht nur für eine große Familie, sondern auch für mehrere Generationen oder eine familieninterne Nutzung mit getrennten Rückzugsbereichen.

Für Käufer, die ein großzügiges Stadthaus mit Garten, Pool, guter öffentlicher Anbindung und besonderem Nutzungspotenzial suchen, bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit.

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.

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, BGBI. 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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap