

**ARCHITEKTENVILLA MIT POOL AM LAINZER  
TIERGARTEN – AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR  
IN EXKLUSIVER GRÜNLAGE | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26304**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

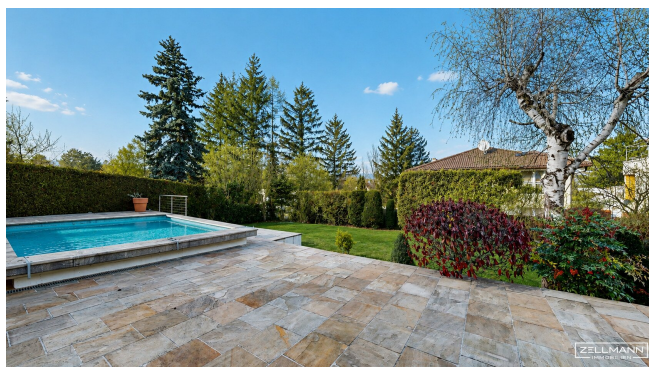
## Zahlen, Daten, Fakten

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

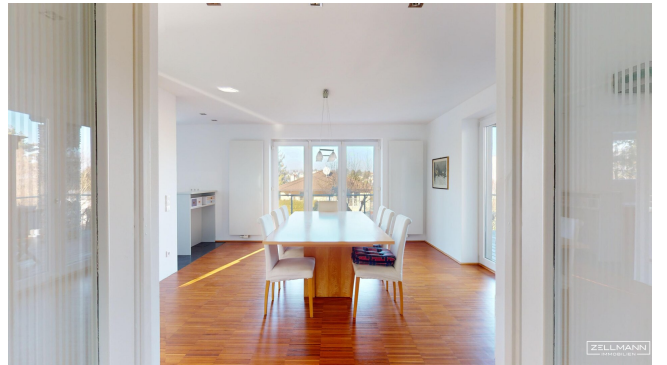
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







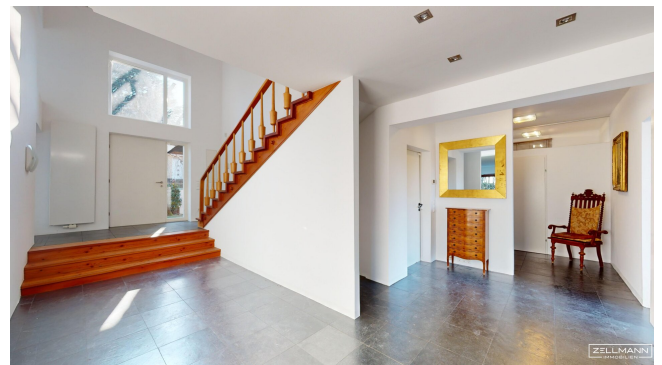


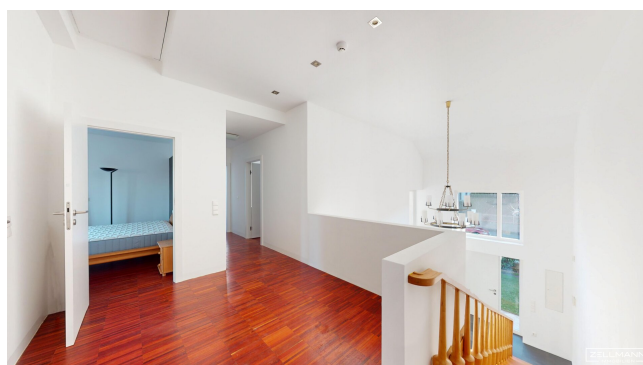
# KONTAKT



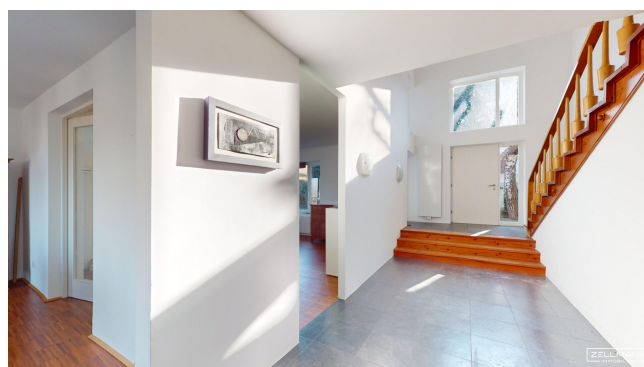
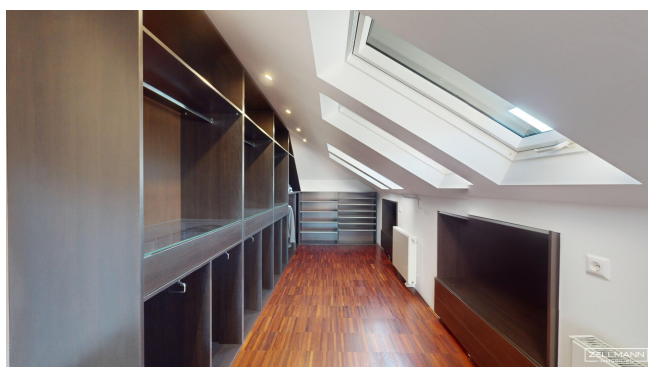
Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!

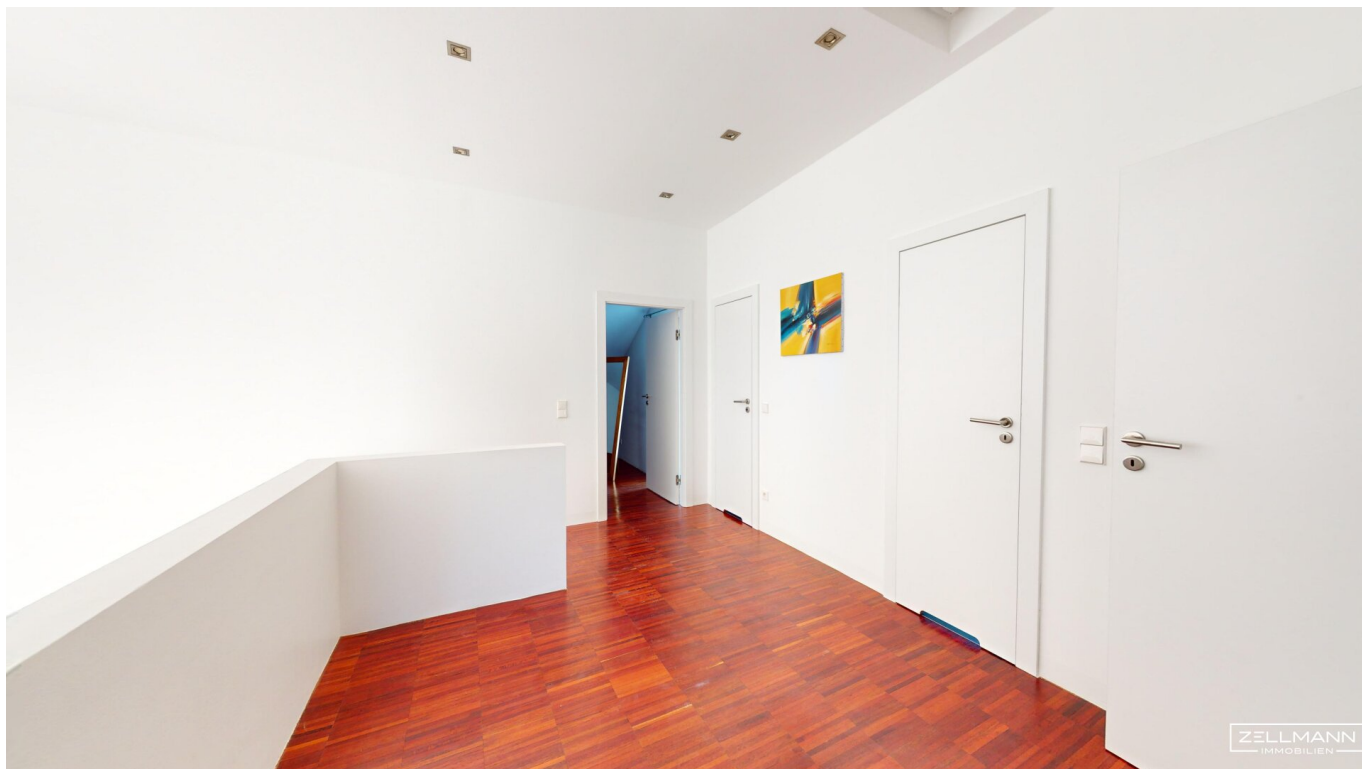
Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

### ARCHITEKTENVILLA MIT POOL AM LAINZER TIERGARTEN – AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR IN EXKLUSIVER GRÜNLAGE

In einer der begehrtesten Grünlagen des **13. Wiener Gemeindebezirks** präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla als repräsentatives Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, individuelle Architektur und unmittelbare Nähe zur Natur miteinander verbinden möchten. In der Heimschollgasse und damit praktisch direkt am **Lainzer Tiergarten** gelegen, bietet die Liegenschaft ein besonderes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Das im Jahr **2007 errichtete Einfamilienhaus** steht auf einem rund 879 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über drei Ebenen. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt über 370 m<sup>2</sup> bietet die Villa außergewöhnlich großzügige Raumverhältnisse. Großflächige Verglasungen, offene Sichtachsen, hochwertige Materialien und Raumhöhen von bis zu rund **5,90 Metern** verleihen dem Haus einen eigenständigen architektonischen Charakter.

Bereits der imposante Eingangsbereich mit Galerie vermittelt ein außergewöhnliches Raumgefühl. Der großzügige Wohnbereich mit Kamin, das separate Esszimmer und die Küche bilden gemeinsam das gesellschaftliche Zentrum des Hauses. Große Terrassen- und Balkonflächen schaffen einen fließenden Übergang in den Garten.

Der rund **360 m<sup>2</sup> große Gartenbereich mit Pool** bildet einen geschützten privaten Rückzugsort. Großzügige Freiflächen, viel Grün und die unmittelbare Nähe zum Wienerwald schaffen ein Wohnambiente, das innerhalb Wiens nur selten zu finden ist.

### QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 879 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 360 m<sup>2</sup>
- **Wohn-/Nutzfläche:** insgesamt über 370 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2007
- **Architektur:** individuelle Architektenvilla auf 3 Ebenen

- **Raumhöhe:** bis ca. 5,90 m im Eingangs-/Galeriebereich
- **Pool:** großzügiger Poolbereich im Garten
- **Wohnzimmer:** ca. 33,00 m<sup>2</sup> mit Kaminofen
- **Esszimmer:** ca. 20,07 m<sup>2</sup>
- **Küche:** moderne Einbauküche mit Miele-Geräten
- **Bäder:** 2 Badezimmer
- **Klimaanlage:** vorhanden
- **Garage:** Doppelgarage für 2 PKW, direkt mit dem Haus verbunden
- **Außenflächen:** mehrere Terrassen- und Balkonflächen
- **Fassade:** wird noch neu gestrichen
- **Übergabe:** teilmöbliert oder geräumt möglich
- **Lage:** Heimschollegasse · 1130 Wien · unmittelbar beim Lainzer Tiergarten

## ARCHITEKTUR & WOHNGEFÜHL

Diese Villa hebt sich bewusst von klassischen Einfamilienhäusern ab. Unterschiedliche Raumhöhen, großzügige Fensterflächen, Flügel- und Glastüren sowie offene Blickbeziehungen zwischen den Ebenen schaffen ein **individuelles und repräsentatives**

## **Wohngefühl.**

Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der Eingangsbereich mit Galerie und einer Raumhöhe von bis zu rund 5,90 Metern. Bereits beim Betreten wird damit die architektonische Großzügigkeit des Hauses spürbar.

Hochwertige Parkett- und Feinsteinzeugböden, moderne Badezimmer, eine hochwertige Einbauküche mit Miele-Markengeräten sowie der Kaminofen im Wohnzimmer unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.

## **RAUMAUFTEILUNG**

### **Erdgeschoss – ca. 96,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Doppelgarage und Terrasse**

Das Erdgeschoss bildet den repräsentativen Mittelpunkt des Hauses. Der außergewöhnliche Eingangsbereich mit Galerie öffnet sich zu den großzügigen Wohn- und Gesellschaftsräumen.

- Großzügiges Foyer / Vorzimmer
- Garderobe
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Kamin ca. 33,00 m<sup>2</sup>
- Esszimmer ca. 20,07 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 11,01 m<sup>2</sup>
- Süd-/West-Terrasse und Balkonfläche ca. 33,68 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage ca. 32,00 m<sup>2</sup> mit direkter Hausanbindung

Wohnzimmer, Essbereich und Küche bilden eine großzügige Wohnzone, ohne ihre jeweils eigenständige Funktion zu verlieren. Der direkte Bezug zu den Außenflächen erweitert den

Wohnbereich während der warmen Jahreszeit und schafft einen harmonischen Übergang zum Garten.

### **Obergeschoss – ca. 92,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Dachboden**

Das Obergeschoss bildet den privaten Schlaf- und Rückzugsbereich der Villa. Drei großzügige Zimmer, ein Badezimmer sowie eine außergewöhnlich große Garderoben- beziehungsweise Ankleidefläche schaffen komfortable Voraussetzungen für eine Familie.

- Zimmer 1 ca. 14,60 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 17,93 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 ca. 13,50 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 14,65 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne ca. 9,96 m<sup>2</sup>
- Separates WC
- Großzügige Garderobe / Ankleide ca. 27,46 m<sup>2</sup>
- Dachboden ca. 22,94 m<sup>2</sup>
- Großer Balkon mit Zugang von zwei Zimmern

### **Kellergeschoss – ca. 129,64 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche**

Das Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische Keller- und Lagerflächen. Durch die Gartensituation und den direkten Bezug zum Außenbereich stehen hier rund **36 m<sup>2</sup> als Wohnfläche nutzbare Bereiche** sowie großzügige Hobby- und Nebenräume zur Verfügung.

- Gäste-/Sommerzimmer ca. 20,21 m<sup>2</sup>

- Stube / weiteres Zimmer ca. 15,68 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum ca. 25,39 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 5,59 m<sup>2</sup>
- Waschküche ca. 7,90 m<sup>2</sup>
- Keller-/Lagerraum ca. 29,85 m<sup>2</sup>
- Vorraum / Flur ca. 18,06 m<sup>2</sup>
- Heizraum ca. 6,96 m<sup>2</sup>

Die Kombination aus Gäste-/Sommerzimmer, zusätzlichem Zimmer, eigenem Badezimmer und Hobbyraum macht diese Ebene besonders vielseitig. Denkbar sind unter anderem ein großzügiger Gäste- oder Jugendbereich, Homeoffice, Fitnessbereich oder private Freizeitflächen.

## **GARTEN & POOL – PRIVATER RÜCKZUGSORT IM GRÜNEN**

Der liebevoll angelegte Garten mit rund **360 m<sup>2</sup> Gartenfläche** bildet gemeinsam mit dem Pool und den großzügigen Terrassenflächen einen privaten Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Pool wird zum Mittelpunkt warmer Sommertage, während die Süd-/West-Ausrichtung der Terrasse ideale Voraussetzungen für entspannte Nachmittage und lange Abende im Freien schafft. Die geschützte Gartensituation bietet dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten verstärkt den naturnahen Charakter zusätzlich – hier verbinden sich privater Garten, Pool und Wienerwald zu einem außergewöhnlichen Wohnumfeld.

## **DOPPELGARAGE & KOMFORT**

Die rund **32 m² große Doppelgarage** bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist direkt mit dem Haus verbunden. Damit gelangen die Bewohner komfortabel und wettergeschützt vom Fahrzeug in die Villa.

Eine Klimaanlage ergänzt den Wohnkomfort. Die Übergabe kann nach Vereinbarung **teilmöbliert oder vollständig geräumt** erfolgen und ermöglicht damit eine individuelle Abstimmung auf die Wünsche der neuen Eigentümer.

Die Fassade wird noch neu gestrichen und trägt damit zusätzlich zu einem gepflegten äußeren Erscheinungsbild der Immobilie bei.

## **LAGE – HEIMSCHOLLEGASSE AM LAINZER TIERGARTEN**

Die Heimschollegasse liegt in einer der besonders gefragten Grünlagen des **13. Wiener Gemeindebezirks**. Der Lainzer Tiergarten befindet sich in unmittelbarer Umgebung und eröffnet ein außergewöhnliches Natur- und Freizeitangebot praktisch vor der Haustüre.

Die Kombination aus Wienerwald, geringer Verkehrsbelastung und hochwertiger Wohnbebauung verleiht der Umgebung einen exklusiven und ausgesprochen ruhigen Charakter. Gleichzeitig bleiben die gewachsene Infrastruktur Hietzings und die Wiener Innenstadt gut erreichbar.

## **FREIZEIT & NATUR – DER WIENERWALD VOR DER HAUSTÜRE**

Für Spaziergänge, Wanderungen, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen bietet die Umgebung außergewöhnliche Voraussetzungen. Das **Lainzer Tor** als einer der wichtigsten Zugänge zum Lainzer Tiergarten ist nach den vorliegenden Angaben in rund acht Gehminuten erreichbar.

Damit beginnt eines der größten und schönsten Naherholungsgebiete Wiens praktisch vor der eigenen Haustüre – ein besonderer Standortvorteil für Familien, Naturliebhaber und sportlich aktive Menschen.

## **INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG**

Trotz der ausgesprochen naturnahen Lage ist die Villa gut an das öffentliche Verkehrsnetz und die Infrastruktur des 13. Bezirks angebunden. Die **Buslinie 56A** ist nach den vorliegenden Angaben in rund fünf Gehminuten erreichbar und bietet eine Verbindung in Richtung Hietzing und zu weiterführenden öffentlichen Verkehrsmitteln.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Distanz erreichbar. Dadurch verbindet die Lage ein hohes Maß an Ruhe und Natur mit den Anforderungen eines komfortablen Familienalltags.

## FÜR FAMILIEN, GÄSTE & HOMEOFFICE

Die großzügige Flächenverteilung über drei Ebenen ermöglicht unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Während Erd- und Obergeschoss die klassischen Wohn- und Schlafbereiche bilden, bietet das Gartengeschoss zusätzlichen Raum für **Gäste, ältere Kinder, Homeoffice, Hobby oder Fitness**.

Damit eignet sich die Villa insbesondere für Familien mit erhöhtem Platzbedarf sowie für Käufer, die neben großzügigen Wohnräumen auch eigenständige Rückzugs- und Arbeitsbereiche benötigen.

## UNSER RESÜMEE

Eine **außergewöhnliche Architekturvilla in einer der begehrtesten Grünlagen Hietzings**, die Individualität, Großzügigkeit und unmittelbare Naturnähe auf besondere Weise miteinander verbindet.

Das rund 879 m<sup>2</sup> große Grundstück, mehr als 370 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, beeindruckende Raumhöhen, Pool, großzügige Terrassen- und Balkonflächen sowie die direkt angebundene Doppelgarage schaffen ein repräsentatives Gesamtangebot mit hoher Wohnqualität.

Besonders die Verbindung aus individueller Architektur, privatem Garten und der unmittelbaren Nähe zum Lainzer Tiergarten macht diese Liegenschaft zu einem seltenen Angebot für Käufer, die innerhalb Wiens **Ruhe, Natur und großzügiges Wohnen auf anspruchsvollem Niveau** suchen.

**Architektur mit Charakter. Pool und Garten. Wienerwald vor der Haustüre – ein außergewöhnliches Zuhause in Hietzing.**

## UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Eine Immobilie dieser Größenordnung und architektonischen Qualität sollte persönlich erlebt werden. ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung und präsentieren Ihnen die Villa, den Garten- und Poolbereich sowie die außergewöhnliche Lage im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

## RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächen-, Maß-, Entfernungs- und Fahrzeitangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders

angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Die Bezeichnung einzelner Flächen und Räume sowie deren Nutzbarkeit erfolgt entsprechend den vorliegenden Informationen. Insbesondere bei den im Kellergeschoss als Wohnfläche beziehungsweise wohnlich nutzbar bezeichneten Bereichen sind für die rechtliche Qualifikation und zulässige Nutzung ausschließlich die behördlich genehmigten Unterlagen maßgeblich.

## **HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ**

Aktuelle Energiekennzahlen wurden in den vorliegenden Objektangaben nicht genannt und werden daher nicht ergänzt. Die entsprechenden Kennzahlen sind dem für die Liegenschaft gültigen Energieausweis zu entnehmen und vor Veröffentlichung entsprechend einzusetzen.

## **HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION**

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ**

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

**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.

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

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.750m

**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