

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



Objektnummer: 26418

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

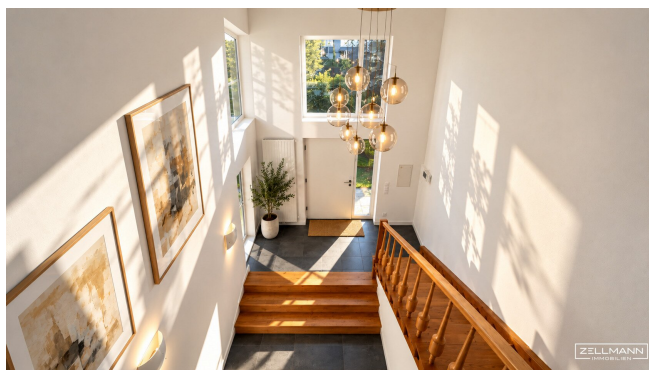
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heimschollegasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
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:	129,64 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	2.198.000,00 €
Betriebskosten:	127,27 €
USt.:	12,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

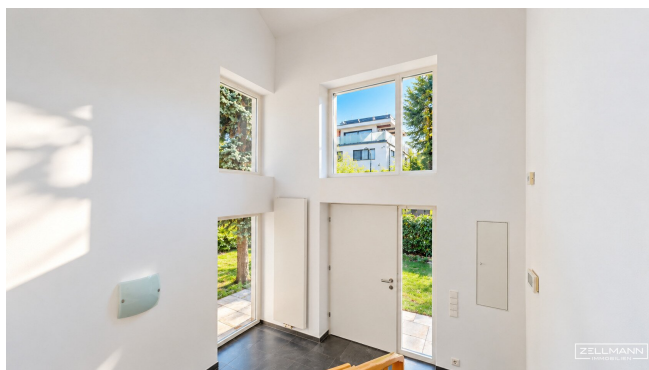












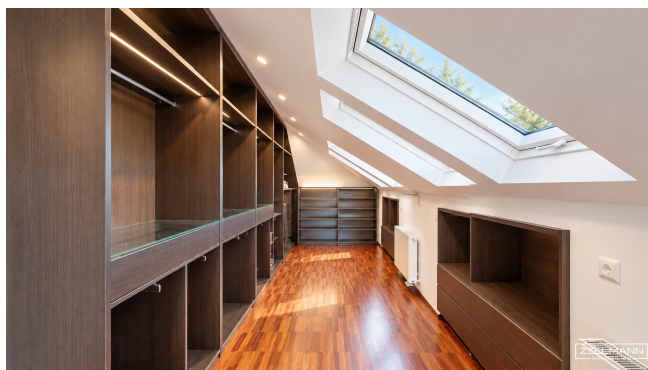




**360°
VIRTUELLE TOUR**

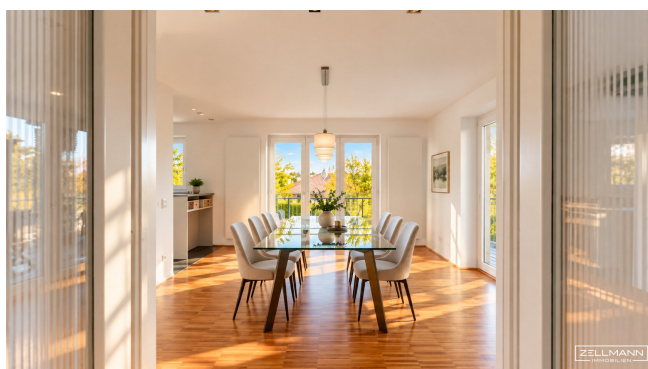
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN



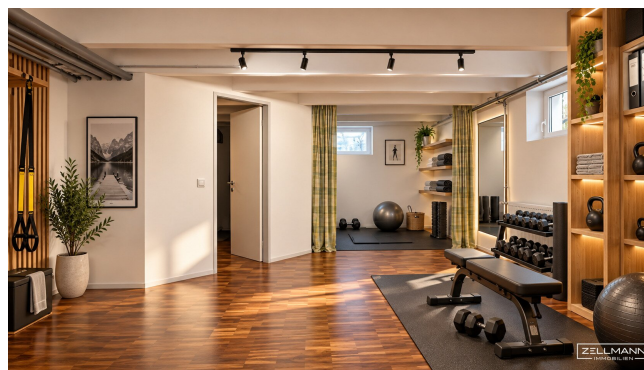


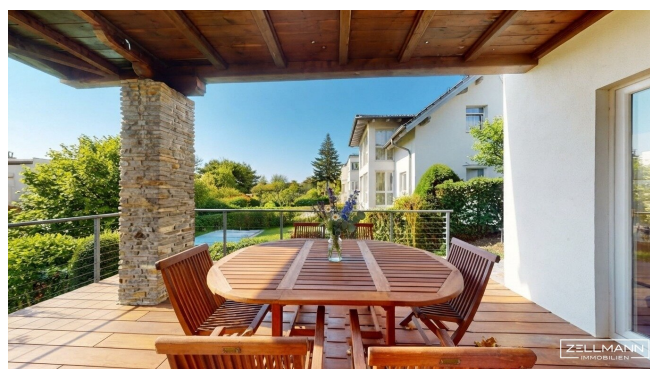












KONTAKT



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

Ca. 225,53 m² Wohnfläche · ca. 377,51 m² Gesamtnutzfläche · 879 m² Grundstück · Pool · Doppelgarage · großzügige Terrassen- und Balkonflächen · Baujahr ca. 1960 · umfassende Kernsanierung 2007 · weitere Modernisierungen 2024 · unmittelbar beim Lainzer Tiergarten

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 Heimschollegasse und damit praktisch direkt am **Lainzer Tiergarten** gelegen, bietet die Liegenschaft ein besonderes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Die ursprüngliche Bausubstanz des Hauses stammt aus der Zeit um **1960**. Im Jahr **2007** erfolgte eine **umfassende Kernsanierung und grundlegende Neugestaltung**. Dabei wurden unter anderem Raumaufteilungen teilweise neu konzipiert sowie Leitungen, Wände, Böden, Badezimmer und Küche umfassend erneuert bzw. modernisiert. Das heutige Erscheinungsbild und Raumkonzept der Villa wurden dadurch wesentlich geprägt.

Weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr **2024** vorgenommen. Dazu zählen insbesondere ein **neuer Fassadenanstrich, neue Dachrinnen sowie die Installation einer Klimaanlage**. Damit verbindet die Immobilie ihre gewachsene Bausubstanz mit einer umfassenden Modernisierung und laufenden Verbesserungsmaßnahmen.

Auf einem rund **879 m² großen Grundstück** erstreckt sich die Villa über drei großzügige Ebenen. Laut aktueller Flächenaufstellung stehen insgesamt ca. **225,53 m² Wohnfläche** sowie umfangreiche weitere Nutz- und Nebenflächen zur Verfügung. Die ausgewiesene **Gesamtnutzfläche beträgt ca. 377,51 m²**. 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 m² 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 m²
- **Verbaute Fläche laut Plan:** ca. 170 m²
- **Gartenfläche:** ca. 360 m²
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 225,53 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 377,51 m²
- **Erdgeschoss:** ca. 97,04 m² Wohnfläche
- **Obergeschoss:** ca. 92,60 m² Wohnfläche
- **Kellergeschoss:** ca. 129,64 m², davon ca. 35,89 m² Wohnfläche
- **Garage:** ca. 32,00 m²
- **Dachboden:** ca. 22,94 m²
- **Baujahr:** ca. 1960
- **Umfassende Kernsanierung:** 2007
- **Kernsanierung 2007:** u. a. neue bzw. geänderte Raumaufteilungen, Leitungen, Wände, Böden, Badezimmer und Küche
- **Weitere Renovierungen / Modernisierungen 2024:** neuer Fassadenanstrich, neue Dachrinnen und Klimaanlage

- **Architektur:** individuelle Architektenvilla auf 3 Ebenen
- **Raumhöhe:** bis ca. 5,90 m im Eingangs-/Galeriebereich
- **Pool:** großzügiger Poolbereich im Garten
- **Wohnzimmer:** ca. 33,00 m² mit Kamin
- **Esszimmer:** ca. 20,07 m²
- **Küche:** ca. 11,01 m² mit hochwertiger Einbauküche und Miele-Geräten
- **Bäder:** 2 Badezimmer
- **Klimaanlage:** 2024 installiert
- **Garage:** Doppelgarage für 2 PKW, direkt mit dem Haus verbunden
- **Außenflächen:** mehrere Terrassen- und Balkonflächen
- **Übergabe:** teilmöbliert oder geräumt möglich
- **Lage:** Heimschollgasse · 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 Kamin im Wohnzimmer unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.

BAUJAHR, KERNSANIERUNG & MODERNISIERUNGEN

Die ursprüngliche Bausubstanz der Villa stammt aus der Zeit um **1960**. Einen wesentlichen Einschnitt in der Entwicklung der Liegenschaft stellt die **umfassende Kernsanierung im Jahr 2007** dar. Dabei wurde das Haus nicht lediglich oberflächlich renoviert, sondern in wesentlichen Bereichen grundlegend modernisiert und an zeitgemäße Wohnansprüche angepasst.

Im Zuge der Kernsanierung wurden unter anderem **Raumaufteilungen teilweise neu gestaltet, Leitungen erneuert sowie Wände, Böden, Badezimmer und Küche umfassend überarbeitet bzw. erneuert**. Das heute vorhandene großzügige und individuelle Raumkonzept ist wesentlich durch diese Neugestaltung geprägt.

Im Jahr **2024** erfolgten weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die **Fassade erhielt einen neuen Anstrich, die Dachrinnen wurden erneuert und das Haus wurde mit einer Klimaanlage ausgestattet**.

Damit verbindet die Liegenschaft eine gewachsene Bausubstanz mit einer umfassenden Kernsanierung und späteren Modernisierungsmaßnahmen – eine interessante Kombination für Käufer, die individuelle Architektur, großzügige Flächen und einen bereits umfangreich modernisierten Bestand schätzen.

RAUMAUFTEILUNG

ERDGESCHOSS – CA. 97,04 M² WOHNFLÄCHE ZZGL. DOPPELGARAGE UND AUSSENFLÄCHEN

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

- **Küche:** ca. 11,01 m²
- **Esszimmer:** ca. 20,07 m²

- **Wohnzimmer:** ca. 33,00 m²
- **Diele:** ca. 25,07 m²
- **Garderobe:** ca. 5,33 m²
- **WC:** ca. 2,56 m²
- **Wohnfläche Erdgeschoss gesamt:** ca. 97,04 m²
- **Doppelgarage:** ca. 32,00 m² 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 M² WOHNFLÄCHE ZZGL. CA. 22,94 M² DACHBODEN

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

- **Zimmer 1:** ca. 17,93 m²
- **Zimmer 2:** ca. 13,50 m²
- **Zimmer 3:** ca. 14,60 m²
- **Badezimmer:** ca. 9,96 m²
- **Separates WC:** ca. 1,50 m²

- **Diele:** ca. 14,65 m²
- **Umkleide / Ankleide:** ca. 20,46 m²
- **Wohnfläche Obergeschoss gesamt:** ca. 92,60 m²
- **Dachboden:** ca. 22,94 m²

Ein großer Balkon mit Zugang von zwei Zimmern erweitert den privaten Rückzugsbereich zusätzlich und schafft einen attraktiven Bezug ins Freie.

KELLERGECHOSS – CA. 129,64 M², DAVON CA. 35,89 M² WOHNFLÄCHE

Das Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische Keller- und Lagerflächen. Von insgesamt ca. **129,64 m²** sind laut aktueller Flächenaufstellung ca. **35,89 m² als Wohnfläche** ausgewiesen. Die übrigen Bereiche bieten umfangreiche Nutz-, Hobby-, Lager- und Nebenflächen.

- **Keller 1:** ca. 18,06 m²
- **Keller 2:** ca. 25,39 m²
- **Keller 3:** ca. 6,96 m²
- **Keller 4 / Stubn – Wohnfläche:** ca. 15,68 m²
- **Keller 5 / Gästezimmer – Wohnfläche:** ca. 20,21 m²
- **Keller 6:** ca. 29,85 m²
- **Badezimmer:** ca. 5,59 m²

- **Waschraum:** ca. 7,90 m²
- **Kellergeschoss gesamt:** ca. 129,64 m²
- **Davon Wohnfläche:** ca. 35,89 m²
- **Davon Nutzfläche:** ca. 93,75 m²

Die Kombination aus Gästezimmer, Stubn, eigenem Badezimmer sowie großzügigen zusätzlichen Keller- und Nebenräumen macht diese Ebene besonders vielseitig. Denkbar sind unter anderem Gäste- oder Jugendbereiche, Homeoffice, Fitness, Hobby oder private Freizeitflächen.

FLÄCHENÜBERSICHT

- **Wohnfläche Kellergeschoss:** ca. 35,89 m²
- **Wohnfläche Erdgeschoss:** ca. 97,04 m²
- **Wohnfläche Obergeschoss:** ca. 92,60 m²
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 225,53 m²
- **Kellergeschoss gesamt:** ca. 129,64 m²
- **Garage:** ca. 32,00 m²
- **Dachboden:** ca. 22,94 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 377,51 m²

- **Grundstück:** ca. 879 m²
- **Verbaute Fläche:** ca. 170 m²

Die Villa bietet damit insgesamt ca. **225,53 m² ausgewiesene Wohnfläche** auf drei Ebenen sowie umfangreiche zusätzliche Nutzflächen. Unter Einbeziehung der weiteren ausgewiesenen Nutzbereiche ergibt sich laut aktueller Flächenaufstellung eine **Gesamtnutzfläche von ca. 377,51 m²**.

GARTEN & POOL – PRIVATER RÜCKZUGSORT IM GRÜNEN

Der liebevoll angelegte Garten mit rund **360 m² 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 ca. **32,00 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.

Die im Jahr **2024 installierte Klimaanlage** ergänzt den Wohnkomfort insbesondere während der warmen Sommermonate. Die Übergabe kann nach Vereinbarung **teilmöbliert oder vollständig geräumt** erfolgen und ermöglicht damit eine individuelle Abstimmung auf die Wünsche der neuen Eigentümer.

Der ebenfalls **2024 ausgeführte neue Fassadenanstrich sowie die Erneuerung der Dachrinnen** unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Liegenschaft.

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, stehen im Kellergeschoss zusätzlich ca. **35,89 m² ausgewiesene Wohnfläche** sowie umfangreiche weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Damit eignet sich die Villa insbesondere für Familien mit erhöhtem Platzbedarf sowie für Käufer, die neben großzügigen Wohnräumen auch eigenständige Gäste-, Rückzugs-, Arbeits-, Hobby- oder Freizeitbereiche 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 m² große Grundstück**, ca. **225,53 m² ausgewiesene Wohnfläche** und eine **Gesamtnutzfläche von ca. 377,51 m²**, beeindruckende Raumhöhen, Pool, großzügige Terrassen- und Balkonflächen sowie die direkt angebundene Doppelgarage schaffen ein repräsentatives Gesamtangebot mit außergewöhnlichem Platzangebot.

Ein wesentlicher Aspekt ist die **umfassende Kernsanierung aus dem Jahr 2007**, bei der das ursprünglich um 1960 errichtete Haus in wesentlichen Bereichen neu gestaltet und modernisiert wurde. Die weiteren Maßnahmen im Jahr **2024** – darunter neuer Fassadenanstrich, neue Dachrinnen und die Installation einer Klimaanlage – ergänzen den gepflegten und laufend weiterentwickelten Gesamtzustand der Immobilie.

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. Großzügige 225,53 m² Wohnfläche. Pool und Garten. Umfassend kernsaniert und modernisiert. Der Wienerwald praktisch 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-, Baujahres-, Sanierungs- und Fahrzeitangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Die aktuelle Flächenaufstellung weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. **225,53 m²** sowie eine Gesamtnutzfläche von ca. **377,51 m²** aus. Die Aufstellung übernimmt die in der aktuellen

Planfassung ausgewiesenen Flächen. Naturmaß und behördliche Unterlagen sind im Bedarfsfall gesondert zu prüfen.

Die Bezeichnung einzelner Flächen und Räume sowie deren Nutzbarkeit erfolgt entsprechend den vorliegenden Informationen. Insbesondere für die im Kellergeschoss mit insgesamt ca. **35,89 m² als Wohnfläche** ausgewiesenen Bereiche sind hinsichtlich der rechtlichen Qualifikation und zulässigen Nutzung ausschließlich die behördlich genehmigten Unterlagen maßgeblich.

Die Angaben zu den im Jahr 2007 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie den Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 beruhen auf den vorliegenden bzw. vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Umfang und technische Ausführung einzelner Maßnahmen sind anhand der vorhandenen Rechnungen, Pläne und sonstigen Unterlagen gesondert zu prüfen.

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