Hier hat Familienglück & Arbeit Platz! 3 durchdachte Wohnebenen, Traumgarten, Pool & Poolhaus | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26602

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 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	585,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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































Objektbeschreibung

Ein Haus, viele Lebensentwürfe – großzügiger Familienkomfort inmitten eines privaten Gartenrefugiums

Ein Zuhause, in dem jeder seinen Platz findet und dennoch alle zusammenkommen: Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus vereint eine durchdachte Familienarchitektur mit viel Privatsphäre, lichtdurchfluteten Räumen und einem Garten, der sich wie eine kleine Urlaubswelt anfühlt.

Auf rund 278 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, eröffnet sich ein Wohnkonzept, das mit den Bedürfnissen seiner Bewohner wachsen kann. Großzügige Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss und zwei komfortable private Wohnebenen darüber schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, mehrere Generationen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das rund 750 m² große Grundstück bildet mit seinem gewachsenen Baumbestand, einem großzügigen Swimmingpool und einem vollständig ausgestatteten Poolhaus einen außergewöhnlichen Rückzugsort – und das in einer gut angebundenen Wiener Wohnlage.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Architektur:** Individuell konzipiertes Wohnhaus in Ziegelmassivbauweise, Baujahr 2003
- **Großzügigkeit:** Ca. 278,20 m² Wohnfläche auf drei Ebenen mit insgesamt 6,5 Zimmern
- **Familiengrundriss:** Offener Lebensmittelpunkt im Erdgeschoss und zwei großzügige private Wohnebenen
- **Privatsphäre:** Jeweils zwei große Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und eigene Außenflächen in beiden oberen Geschossen
- **Wohnen im Grünen:** Rund 750 m² Grundstück mit gewachsenem Garten und hervorragendem Sichtschutz

- **Outdoor-Living:** Großzügige Gartenterrasse, mehrere Balkone und Dachterrassen
- **Privater Swimmingpool:** Großzügiges Schwimmbecken mit ca. 4 × 10 Metern
- **Poolhaus:** Separates Gebäude mit eigener Küche, Badezimmer, Toilette und Aufenthaltsbereich
- **Wellness:** Großzügiges Badezimmer mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne
- **Technik:** Gaszentralheizung mit Viessmann-Technik, Fußbodenheizung, Klimatisierung, Raffstores und Zentralstaubsauger
- **Parken:** Zwei PKW-Stellplätze
- **Infrastruktur:** Gute Erreichbarkeit der U-Bahn-Linie U6 sowie familienfreundliche Nahversorgung

ARCHITEKTUR & WOHNGEFÜHL – EIN ZUHAUSE MIT PERSÖNLICHKEIT

Errichtet im Jahr 2003, präsentiert sich dieses Wohnhaus mit einer eigenständigen architektonischen Handschrift. Die klare Gebäudestruktur, das charakteristische geschwungene Dach und großzügige Fensterflächen verleihen ihm eine besondere Identität.

Im Inneren bestimmen offene Raumfolgen, angenehme Proportionen und viel Tageslicht das Wohngefühl. Große Verglasungen stellen den Bezug zum Garten her und lassen die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich beinahe verschwimmen.

Die eigentliche Stärke des Hauses liegt jedoch in seiner **außergewöhnlich familienfreundlichen Raumorganisation**. Während das Erdgeschoss dem gemeinsamen Leben gewidmet ist, ermöglichen die beiden oberen Ebenen individuelle Rückzugsbereiche mit einem hohen Maß an Eigenständigkeit.

ERDGESCHOSS – WO DAS FAMILIENLEBEN ZU HAUSE IST

Das rund 107 m² große Erdgeschoss bildet das kommunikative Herz des Hauses.

Im Mittelpunkt steht ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 56 m². Die einzelnen Wohnfunktionen gehen harmonisch ineinander über und schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig offen, einladend und angenehm wohnlich wirkt.

Die Küche mit großzügiger Arbeitsfläche und angeschlossenem Essbereich bietet ideale Voraussetzungen für das tägliche Familienleben. Hier wird gemeinsam gekocht, gegessen, erzählt und gefeiert.

Durch die großflächigen Verglasungen öffnet sich der Wohnbereich zur rund 39 m² großen Gartenterrasse. An warmen Tagen wird sie zur natürlichen Erweiterung des Wohnzimmers und verbindet den Innenbereich unmittelbar mit der grünen Gartenlandschaft.

Ein zusätzlicher flexibel nutzbarer Raum, ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe, die zentrale Diele, eine separate Toilette sowie praktische Nebenflächen vervollständigen diese Wohnebene.

Das Besondere: Das Erdgeschoss schafft einen großzügigen gemeinsamen Lebensmittelpunkt, während die privaten Wohnbereiche auf den darüberliegenden Ebenen klar davon getrennt sind.

1. OBERGESCHOSS – RÜCKZUG, RUHE UND PRIVATER WELLNESSKOMFORT

Auf rund 91 m² eröffnet sich ein Wohnbereich, der vor allem durch seine außergewöhnlichen Raumdimensionen überzeugt.

Zwei großzügige Zimmer mit jeweils rund 30 m² bieten weit mehr Möglichkeiten als herkömmliche Schlafräume. Ob als komfortables Elternschlafzimmer, Jugendzimmer mit eigenem Wohnbereich oder als Kombination aus Schlafen und Arbeiten – die Raumgrößen lassen viel Freiheit für eine individuelle Gestaltung.

Einen besonderen Höhepunkt bildet das rund 24 m² große Badezimmer. Die großzügige Wellnessausstattung mit Sauna, Dusche und Whirlpool-Badewanne verwandelt die tägliche Körperpflege in ein privates Wohlfühlerlebnis.

Eine separate Toilette sowie zwei Balkone ergänzen diese Ebene. Die Außenflächen eröffnen schöne Ausblicke in die umliegende Baumlandschaft und bieten zusätzliche private Freiräume.

Damit entsteht ein ausgesprochen komfortabler Rückzugsbereich, der sich sowohl für Eltern als auch für ältere Kinder oder eine eigene Generation innerhalb des Hauses hervorragend eignet.

DACHGESCHOSS – EIGENER FREIRAUM MIT WEITBLICK

Das rund 80 m² große Dachgeschoss setzt das durchdachte Wohnkonzept konsequent fort und eröffnet einen weiteren großzügigen privaten Lebensbereich.

Zwei Zimmer mit rund 30 m² beziehungsweise 25 m² bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen, die besondere Dacharchitektur und schöne Ausblicke ins Grüne verleihen dieser Ebene eine eigenständige Wohnatmosphäre.

Auch hier stehen ein komfortables Badezimmer, eine separate Toilette sowie zwei eigene Terrassen beziehungsweise Balkone zur Verfügung.

Gerade für junge Erwachsene ist diese Aufteilung besonders attraktiv. Sie ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre innerhalb des Familienhauses, ohne die Vorteile des gemeinsamen Wohnens aufzugeben.

Ebenso gut lässt sich die Ebene als Gäste- und Arbeitsbereich, privates Wohnstudio oder Rückzugsort für eine weitere Generation nutzen.

EIN HAUS, DAS MIT SEINEN BEWOHNERN WÄCHST

Familien verändern sich – und mit ihnen ihre Wohnbedürfnisse. Genau darin liegt eine der nachhaltigsten Qualitäten dieses Hauses.

Für Familien mit Kindern bietet die klare Geschossaufteilung eine ideale Verbindung aus gemeinsamen Lebensbereichen und individuellen Rückzugsmöglichkeiten. Vier außergewöhnlich großzügige Zimmer in den oberen Geschossen schaffen viel Platz für Kinder, Jugendliche und Eltern.

Für mehrere Generationen ermöglichen die voneinander abgegrenzten Ebenen ein angenehmes Miteinander. Unterschiedliche Lebensrhythmen und persönliche Freiräume lassen sich innerhalb eines gemeinsamen Zuhauses gut organisieren.

Für Wohnen und Arbeiten eröffnen die großen Zimmer ausgezeichnete Möglichkeiten für Homeoffice, kreative Tätigkeiten oder einen gesonderten Arbeitsbereich.

Auch eine weitergehende Nutzung als Mehrfamilienhaus beziehungsweise eine Aufteilung in eigenständige Wohneinheiten erscheint aufgrund der Geschossstruktur grundsätzlich prüfenswert. Eine solche Nutzung setzt allerdings die gesonderte Prüfung der baurechtlichen, technischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen voraus.

BAUWEISE, AUSSTATTUNG & TECHNIK – SUBSTANZ UND WOHNKOMFORT

Das Wohnhaus wurde 2003 in massiver Ziegelbauweise errichtet und verbindet eine solide Gebäudekonstruktion mit einer individuell gestalteten Architektur.

Die Außenwände bestehen aus 25 cm starkem Hochlochziegelmauerwerk und verfügen über eine außenliegende Wärmeschutzfassade mit 8 cm Dämmung. Stahlbetondecken mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung sowie die gedämmte Dachkonstruktion bilden die wesentlichen baulichen Komponenten.

Das charakteristische geschwungene Dach mit Blechdeckung verleiht dem Gebäude seine besondere architektonische Silhouette.

Großzügige Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für angenehme natürliche Belichtung. Außenliegende Beschattungselemente und Raffstores ermöglichen eine individuelle Steuerung des Lichteinfalls.

Die Beheizung erfolgt über eine gasbetriebene Zentralheizung mit Viessmann-Technik und Fußbodenheizung. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch vorhandene Klimatisierungsgeräte, Warmwasserbereitung und ein praktisches Zentralstaubsaugersystem.

Parkett- und Fliesenböden prägen die Innenräume. Die gepflegte Ausstattung verbindet bewährte Wohnqualitäten mit Möglichkeiten, dem Haus durch eine individuelle Einrichtung eine persönliche Handschrift zu verleihen.

DER GARTEN – EIN GRÜNES REFUGIUM MITTEN IN DER STADT

Es gibt Gärten, die man betrachtet. Und es gibt Gärten, in denen man leben möchte.

Die liebevoll gewachsene Gartenlandschaft dieser Liegenschaft ist weit mehr als eine begrünte Freifläche. Mächtige Bäume, üppige Sträucher, abwechslungsreiche Bepflanzungen und geschwungene Gartenwege schaffen eine beinahe parkartige Atmosphäre.

Die dichte Vegetation bietet ein hohes Maß an Sichtschutz und verleiht dem Außenbereich eine bemerkenswerte Privatsphäre. Sonnige Plätze wechseln sich mit angenehm beschatteten Rückzugsbereichen unter alten Bäumen ab.

Für Kinder entsteht ein geschützter Freiraum zum Spielen und Entdecken. Erwachsene genießen die Ruhe, die natürliche Umgebung und das besondere Gefühl, mitten in Wien einen ganz persönlichen Rückzugsort zu besitzen.

PRIVATE POOL-OASE – SOMMERURLAUB IM EIGENEN GARTEN

Das Herzstück des Außenbereichs bildet der großzügige Swimmingpool mit einer Länge von rund 10 Metern und einer Breite von rund 4 Metern.

Die komfortable Dimensionierung bietet ausgezeichnete Voraussetzungen für sportliches Schwimmen ebenso wie für entspannte Sommertage mit Familie und Freunden.

Eingebettet in die grüne Gartenlandschaft entsteht eine außergewöhnlich private Atmosphäre. Die umliegenden Terrassen- und Aufenthaltsflächen bieten Raum für Sonnenliegen, gemeinsames Verweilen und unvergessliche Sommertage.

DAS POOLHAUS – EIN KLEINES STÜCK LUXUS MIT GROSSEM ALLTAGSWERT

Eine besonders wertvolle Ergänzung bildet das separate Poolhaus, das den Garten- und Poolbereich auf ausgesprochen komfortable Weise vervollständigt.

Mit **eigener Küche, Badezimmer, separater Toilette und einem zusätzlichen Aufenthaltsbereich** steht hier eine Infrastruktur zur Verfügung, die den Aufenthalt im Freien wesentlich angenehmer macht.

Kühle Getränke und kleine Mahlzeiten lassen sich unmittelbar am Pool zubereiten. Nach dem Schwimmen stehen Dusche und sanitäre Einrichtungen zur Verfügung, ohne dafür ins Haupthaus zurückkehren zu müssen.

Gerade bei Familienfeiern, entspannten Wochenenden oder einem sommerlichen Abend mit Freunden zeigt sich der besondere Nutzen dieses durchdachten Gesamtkonzepts.

So wird aus einem schönen Garten ein privater Freizeit- und Erholungsbereich, den man über viele Jahre hinweg auf unterschiedlichste Weise genießen kann.

LAGE & INFRASTRUKTUR – PRIVATES GARTENWOHNEN MIT URBANER FREIHEIT

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks und verbindet die Qualitäten eines großzügigen Hauses im Grünen mit einer ausgezeichneten alltagstauglichen Infrastruktur.

Die Umgebung ist von Wohnhäusern, privaten Gärten und einem angenehmen Grünanteil geprägt. Gerade im Zusammenspiel mit der eingewachsenen Gartenlandschaft entsteht ein Wohngefühl, das man innerhalb einer Großstadt nicht selbstverständlich vorfindet.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die gute Erreichbarkeit der U-Bahn-Linie U6. Die nächstgelegene U-Bahn-Station liegt in einer Luftlinienentfernung von rund 475 Metern. Damit besteht eine attraktive Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte und zahlreiche Ziele innerhalb Wiens.

Besonders für Familien mit älteren Kindern und jungen Erwachsenen ist diese Verkehrsanbindung von großem Wert. Schule, Ausbildung, Universität, Freizeitaktivitäten und soziale Kontakte lassen sich dadurch wesentlich selbstständiger organisieren.

Auch die Nahversorgung überzeugt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden. Schulen und Kindergärten ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Zusätzliche Busverbindungen und die gute Erreichbarkeit weiterer Verkehrsanschlüsse unterstützen die Mobilität im Alltag. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von den vielfältigen kulturellen, sportlichen und gastronomischen Möglichkeiten der Stadt.

So verbindet dieser Standort zwei Lebensqualitäten, die häufig nur schwer miteinander vereinbar sind: **die Ruhe und Privatsphäre des eigenen Gartenrefugiums und die Freiheit einer gut angebundenen urbanen Wohnlage.**

UNSER RESÜMEE

Dieses Haus ist vor allem eines: **ein Zuhause mit außergewöhnlich viel Raum für Familie, Individualität und gemeinsame Lebensqualität.** Die intelligent gegliederten Wohnebenen, der großzügige Wohnbereich und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen beste Voraussetzungen für ein langfristiges Familienzuhause.

Der gewachsene Garten, der großzügige Swimmingpool und das vollständig ausgestattete Poolhaus verleihen der Immobilie ihren besonderen Charakter. Ein Wohnangebot für Menschen, die Platz nicht nur besitzen, sondern mit Leben füllen möchten.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im

Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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