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



Objektnummer: 26613

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:	225,00 m²
Nutzfläche:	375,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	360,00 m²
Keller:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	4.640,00 €
Kaltmiete (netto)	4.500,00 €
Kaltmiete	4.627,27 €
Betriebskosten:	127,27 €
USt.:	12,73 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Verfügung.






ZELLMANN
IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN










Große Einzelgarage
großzügiger Stellplatz für ein Fahrzeug
Gästezimmer im UG
zusätzlicher Raum für Gäste
Klimaanlage
angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
Beheizter Pool
Badespaß zu jeder Jahreszeit
Kaminofen
behagliche Wärme und gemütliches Ambiente
Solaranlage für Warmwasser
nachhaltige Warmwasseraufbereitung
Nähe Erholungsgebiet
Lainzer Tiergarten/ Hermes Villa
Gartenbewässerungsanlage
komfortable automatische Gartenbewässerung
Ausstattung / Highlights


ZELLMANN
IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN


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


ZELLMANN


01/09/2026 00:01
24.0°C
SZENARIOS
BEFEHLE
ZENTRALE
MENÜ
OPTIONEN
STATUS
APPS
KLIMA
Aus
inim
ZELLMANN
IMMOBILIEN


DAIKIN
ZELLMANN


ZELLMANN
























KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.


GRUNDRISSPLAN
visualisiert
N
Küche
Esszimmer
Terrasse
WC
Garderobe
Zugang Keller
Garage
Vorzimmer / Flur
Wohnzimmer
Eingangsbereich
Eingang
Vertrauen. Service. Qualität.
Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.
ERDGESCHOSS
ZELLMANN
IMMOBILIEN


GRUNDRISSPLAN
visualisiert
N
Bad
Zimmer 3
WC
Balkon
AR / Ankleide
Flur
Dachboden
Zimmer 1
Zimmer 2
Luftraum
Vertrauen. Service. Qualität.
Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.
OBERGESCHOSS
ZELLMANN
IMMOBILIEN


GRUNDRISSPLAN
visualisiert
N
Pool
Terrasse
Zimmer KG 1
Stube / Raum
Bad/WC/Dusche
Waschraum
Heizung
Keller Vorzimmer
Keller / Lagerraum
Hobbyraum
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

ARCHITEKTENVILLA MIT POOL AM LAINZER TIERGARTEN

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

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

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 Naturnähe miteinander verbinden möchten. Die Lage am Lainzer Tiergarten bietet ein besonderes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität – und das innerhalb Wiens.

Die ursprüngliche Bausubstanz des Hauses stammt aus der Zeit um 1960. Im Jahr 2007 wurde die Liegenschaft umfassend kernsaniert und grundlegend neu gestaltet. Dabei wurden unter anderem Raumaufteilungen teilweise neu konzipiert sowie Leitungen, Wände, Böden, Badezimmer und Küche umfassend erneuert beziehungsweise modernisiert. Das heutige Erscheinungsbild und das großzügige Raumkonzept der Villa wurden dadurch wesentlich geprägt.

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

Die Liegenschaft befindet sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Je nach persönlichem Geschmack können lediglich punktuelle Renovierungsarbeiten beziehungsweise individuelle Adaptierungen – insbesondere in einzelnen Bereichen von Bad oder Küche – sinnvoll sein. Dadurch lässt sich das Haus behutsam an die eigenen Bedürfnisse anpassen, ohne den insgesamt gepflegten Charakter der Immobilie in Frage zu stellen.

Auf dem rund 879 m² großen Grundstück erstreckt sich die Villa über drei Ebenen. Die ausgewiesene Wohnfläche beträgt ca. 225,53 m², die Gesamtnutzfläche ca. 377,51 m². Großflächige Verglasungen, offene Sichtachsen, Flügel- und Glastüren, hochwertige Materialien sowie Raumhöhen von bis zu rund 5,90 Metern verleihen dem Haus einen eigenständigen architektonischen Charakter.

Der repräsentative Eingangsbereich mit Galerie, der großzügige Wohnbereich mit Kamin, das

separate Esszimmer und die Küche bilden das gesellschaftliche Zentrum des Hauses. Großzügige Terrassen- und Balkonflächen schaffen einen fließenden Übergang in den Garten. Der rund 360 m² große Gartenbereich mit Pool bildet einen geschützten privaten Rückzugsort und erweitert den Wohnraum während der warmen Jahreszeit um attraktive Freiflächen.

QUICK READ – AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- **Grundstück:** ca. 879 m², verbaute Fläche ca. 170 m²
- **Flächen:** ca. 225,53 m² ausgewiesene Wohnfläche und ca. 377,51 m² Gesamtnutzfläche
- **Entwicklung:** ursprüngliche Bausubstanz ca. 1960, umfassende Kernsanierung 2007, weitere Modernisierungen 2024
- **Architektur:** Galerie im Eingangsbereich, offene Sichtachsen, großzügige Verglasungen und Raumhöhen bis rund 5,90 Meter
- **Wohnen:** großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, separates Esszimmer und hochwertige Einbauküche mit Miele-Markengeräten
- **Böden:** hochwertige Parkett- und Feinsteinzeugböden
- **Außenbereich:** Pool, rund 360 m² Gartenbereich, großzügige Terrassen- und Balkonflächen sowie Süd-/West-Ausrichtung der Terrasse
- **Nebenflächen:** Doppelgarage mit ca. 32,00 m² und direkter Hausanbindung sowie Dachboden mit ca. 22,94 m²
- **Zusätzliche Nutzung:** Gästezimmer, Stubn und Badezimmer im Kellergeschoss sowie vielseitig nutzbare Hobby-, Lager- und Nebenflächen
- **Komfort:** im Jahr 2024 installierte Klimaanlage; Übergabe nach Vereinbarung vollständig geräumt

RAUMAUFTEILUNG

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

Das Erdgeschoss bildet den repräsentativen Mittelpunkt des Hauses. Der außergewöhnliche Eingangsbereich mit Galerie öffnet sich zu den großzügigen Wohn- und Gesellschaftsräumen. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche bilden eine zusammenhängende 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.

- **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

OBERGESCHOSS – CA. 92,60 M² WOHNFLÄCHE ZUZÜGLICH CA. 22,94 M² DACHBODEN

Das Obergeschoss bildet den privaten Schlaf- und Rückzugsbereich der Villa. Drei großzügige Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine außergewöhnlich großzügige

Umkleide schaffen komfortable Voraussetzungen für eine Familie. Ein großer Balkon mit Zugang von zwei Zimmern erweitert den privaten Rückzugsbereich und schafft einen attraktiven Bezug ins Freie.

- **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

KELLERGESCHOSS – 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 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
- **Doppelgarage:** ca. 32,00 m²
- **Dachboden:** ca. 22,94 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 377,51 m²
- **Grundstück:** ca. 879 m²
- **Verbaute Fläche:** ca. 170 m²

LAGE AM LAINZER TIERGARTEN

Die Liegenschaft befindet sich in einer besonders gefragten Grünlage des 13. Wiener Gemeindebezirks. Der Lainzer Tiergarten liegt 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

Für Spaziergänge, Wanderungen, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen bietet die Umgebung ausgezeichnete Voraussetzungen. Das Lainzer Tor ist in rund acht Gehminuten erreichbar. Damit beginnt eines der bedeutendsten 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 in rund fünf Gehminuten erreichbar und bietet eine Verbindung in Richtung Hietzing sowie zu weiterführenden

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

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <750m
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