

# **Exklusive Wohngemeinschaft in Architektenvilla mit privaten Dachpool und Alte Donau Blick – Luxus trifft Lebensfreude**



Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohngemeinschaft in einer modernen Architektenvilla direkt an der Alten Donau – einem Ort, an dem sich Luxus, Natur und urbanes Lebensgefühl auf einzigartige Weise verbinden. Dieses Haus ist mehr als ein Zuhause – es ist eine Oase der Ruhe, mit spektakulärem Blick aufs Wasser aus jedem Raum und einer Atmosphäre, die inspiriert und erdet zugleich.

Ich habe dieses Haus einst als Zuhause für meine Familie gebaut. Jetzt spüre ich: Es möchte sich wieder mit Leben füllen. Für mich allein ist es zu groß geworden – und ich freue mich darauf, mein Zuhause mit Menschen zu teilen, die Austausch, Leichtigkeit und frische Energie genauso schätzen wie ich.

In den oberen drei Etagen entsteht eine freundschaftliche Wohngemeinschaft, mit einzigartig viel Raum auf rund 300 m<sup>2</sup> und zwei privaten Rückzugsbereichen mit eigenen Bädern, Terrassen und Büros. Geteilt werden der großzügige Wohn- und Wellnessbereich mit Panoramasauna und einem Infinity-Dachpool.

Ich habe mir einen Ort geschaffen, der inspiriert, und ich freue mich auf Menschen, die dieses Gefühl mit mir teilen möchten – selbstständig, offen im Herzen und respektvoll. Besonders neugierig bin ich auf internationale Führungskräfte und Professionals, die Wien für eine Weile ihr Zuhause nennen. Ich liebe es, neue Kulturen kennenzulernen, teile aber auch leidenschaftlich gerne meine eigene – inklusive einer ordentlichen Portion Wiener Herzlichkeit. Ich sag nur: goldenes Wienerherz, da muss ich selbst ein bisschen schmunzeln, aber es stimmt schon ein bisschen.

Ich suche einen Menschen, der achtsam lebt, klar kommuniziert, neugierig bleibt und Freude an Begegnung wie auch an persönlicher Entwicklung hat – unabhängig von Alter, Herkunft oder Beruf. Ob internationale Führungskraft, jemand im Neubeginn, kreativer Künstler, sozial engagierte Unternehmerin, Gartenliebhaber oder spirituell Suchende – entscheidend ist die Offenheit im Herzen.

Ich selbst bin Unternehmer, Visionsbegleiter und Vater einer erwachsenen Tochter in Dublin. Ich lebe bewusst, bewege mich gerne und beginne meine Tage am liebsten mit Aquarellfarben, meinen Morgenseiten und schwimmen.



## Highlights auf einen Blick

### Privater Wohnbereich ( $47 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2$ Terrasse):

- $32 \text{ m}^2$  großzügiges Schlafzimmer mit Designerbad und Schrankraum rund um eine
- $12 \text{ m}^2$  private Terrasse mit Abendsonne – ideal zum Entspannen oder Arbeiten im Freien und ein
- $15 \text{ m}^2$  lichtdurchflutetes, stilvolles Büro mit Blick ins Grüne

### Gemeinschaftsbereiche ( $200 \text{ m}^2$ ):

- Zweigeschossiges Wohnzimmer – perfekt für gesellige Abende oder ruhige Stunden am Kamin
- Moderne, voll ausgestattete Designerküche mit großem Esstisch
- Exklusiver Wellnessbereich mit Infinity-Dachpool (17 m, beheizt), Panoramasauna, Dampfbad und Dachterrasse mit spektakulärem Blick über die Alte Donau

### Ausstattung & Komfort:

- Hochwertig möbliert und bezugsfertig
- Zwei großzügige Gemeinschaftsterrassen mit Sonne bis zum Abend

- 670 m<sup>2</sup> Garten mit romantischen Kutscherhäuschen
- Garagenplatz inklusive

#### **Konditionen:**

- Miete: € 2.990 / Monat. In den ersten 6 Monaten reduziert: € 2.490 / Monat. Damit liegt die Miete unter dem Durchschnitt des Bezirks und ist für diese außergewöhnliche Wohnqualität bewusst fair kalkuliert.
- Zuzüglich Betriebskosten- und Ausstattungspauschale (Fair Use): € 990 / Monat inkl. Internet, Heizung / Kühlung, Strom, Warmwasser, Möblierung und Ausstattung
- Unbefristeter Mietvertrag
- Kaution: € 11.940
- Direkt vom Eigentümer ohne Maklerprovision

#### **Lage:**

Einzigartige Naturidylle direkt an der Alten Donau – mit Spazierwegen, Badestellen und urbaner Nähe. Nur 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum.



## Ein Erlebnis wie im 5-Sterne-Resort

Im dritten Obergeschoss erwartet Sie ein Wellnessbereich, mit Blick auf die Alte Donau und die Skyline von Wien. Hier genießen Sie 365 Tage im Jahr das Gefühl eines exklusiven 5-Sterne-Wellness-Hotels. Das Highlight ist die Panoramasauna mit Glasfront zur Alten Donau und ein Panorama-Dampfbad aus weißem Naturstein, das auch als Dusche genutzt werden kann.



Die expansive Dachterrasse mit Infinity-Pool bietet Ihnen Momente der Ruhe, Kreativität oder Geselligkeit – inklusive Blick auf die funkelnde Skyline Wiens.



## Architektur trifft Natur: Wohnen mit Weitblick

Dieses einzigartige Haus, entworfen vom Stararchitekten des Bregenzer Festspielhauses Much Untertrifaller, verbindet zeitloses Design mit natürlicher Wärme. Weiträumige Glasfronten holen das Tageslicht ins Innere und schaffen eine Atmosphäre von Eleganz und Geborgenheit.

Riesige Glasflächen rahmen die Alte Donau wie ein lebendiges Gemälde und lassen die spektakuläre Kulisse der Natur zum zentralen Erlebniselement werden – eine perfekte Symbiose aus Architektur und Landschaft.

Das zweigeschossige Wohnzimmer beeindruckt mit seiner Großzügigkeit und öffnet sich über riesige Schiebetüren zur umlaufenden Terrasse – ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum, der ein außergewöhnliches Wohngefühl schafft.



## **Die Küche – Genuss, Geselligkeit und durchdachte Funktionalität**

Die offene Küche mit raumgreifender Insel ist das Herzstück für kulinarische Erlebnisse und gesellige Momente. Neben den klassischen Küchengeräten bietet sie exklusive Profi-Features wie eine Wärmelade, einen Teppanyaki-Grill und einen direkt ans Wasser angeschlossenen Dampfgarer – perfekt für alle, die mit Leidenschaft kochen und höchste Funktionalität schätzen.



## **Ein Traum wird wahr – Mit Blick auf die Alte Donau einschlafen und aufwachen**

Das zweite Obergeschoss dieses exklusiven Domizils ist ein Ort der Ruhe und Eleganz. Hier befinden sich zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad und begehbarem Schrankraum. Panoramafenster bieten einen atemberaubenden Blick auf die Alte Donau – direkt vom Bett aus. Damit wird ein Traum vieler Menschen Wirklichkeit: mit dem sanften Glitzern des Wassers einzuschlafen und vom Sonnenaufgang über dem Wasser geweckt zu werden.



## Weißes Schlafzimmer – Ruhepol mit Abendsonne

Das weiße Schlafzimmer bietet einen exklusiven Rückzugsort mit seiner eigenen, nach Westen ausgerichteten Terrasse. Hier genießt man den Blick auf die in der Alten Donau untergehenden Sonne. Helle Farben und eine durchdachte Raumgestaltung schaffen eine ruhige und harmonische Umgebung, die zum Träumen einlädt.



## Strahlend weißes Bad – Luxus und Leichtigkeit

Das zugehörige Badezimmer setzt auf eine edle, minimalistische Gestaltung in Weiß. Farblich abgestimmte Textilien setzen Akzente und lassen den Raum immer wieder neu wirken. Hochwertige Materialien und raffinierte Details verleihen dem Raum eine luxuriöse Note. Die raumhohe Verglasung, der Zugang zur Terrasse und das geschickt platzierte Oberlichtband schaffen eine edle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Großflächige Spiegel verstärken das Gefühl von Weite und Helligkeit. Der Blick auf die Schönheit der Natur verändert Ihr Lebensgefühl auf unbeschreibliche Weise – sei es beim Entspannen in der modernen Eckbadewanne oder beim Duschen, jedes Erlebnis wird mit diesem atemberaubenden Ausblick zu einem Moment der Ruhe und Verbundenheit mit der Natur. Und falls Sie je dachten, Sie könnten nichts verpassen – selbst vom WC aus haben Sie einen einzigartigen Blick auf die Alte Donau und den Donauturm, ein Wiener Wahrzeichen, das mit seiner majestätischen Präsenz jeden „geschäftigen“ Moment

in etwas Besonderes verwandelt 😊. Elegante Armaturen runden das exklusive Ambiente ab und machen den Morgen zu einem erfrischenden Erlebnis.

## **Weißer Schrankraum – Luxuriöses Ankleidezimmer mit Raffinesse**

Dieser maßgefertigte, begehbarer Schrankraum vereint höchste Funktionalität mit stilvoller Klarheit. Komplett in Weiß gehalten, schafft er eine ruhige, harmonische Atmosphäre. Clevere, voll ausziehbare Regale ermöglichen müheloses Verstauen einer großen Garderobe – mit minimalem Platzbedarf und maximalem Komfort. Jedes Detail ist durchdacht, um Ankleiden und Organisieren so effizient wie möglich zu machen. Ein Raum, der Eleganz und praktische Raffinesse perfekt verbindet.



## **Ein lichtdurchflutetes Designer-Büro – Anmutig und inspirierend**

Dieses elegante, in Weiß gehaltene Büro ist ein Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten. Im Zentrum steht ein edler Designer-Schreibtisch mit schwungvollen Rundungen, perfekt ausgeleuchtet von der ikonischen Foscarini Twiggy. Die raumgreifende Verglasung fängt die Morgensonne ein und eröffnet einen beruhigenden Blick in den Garten – ein inspirierender Ort, der Klarheit und Kreativität fördert.

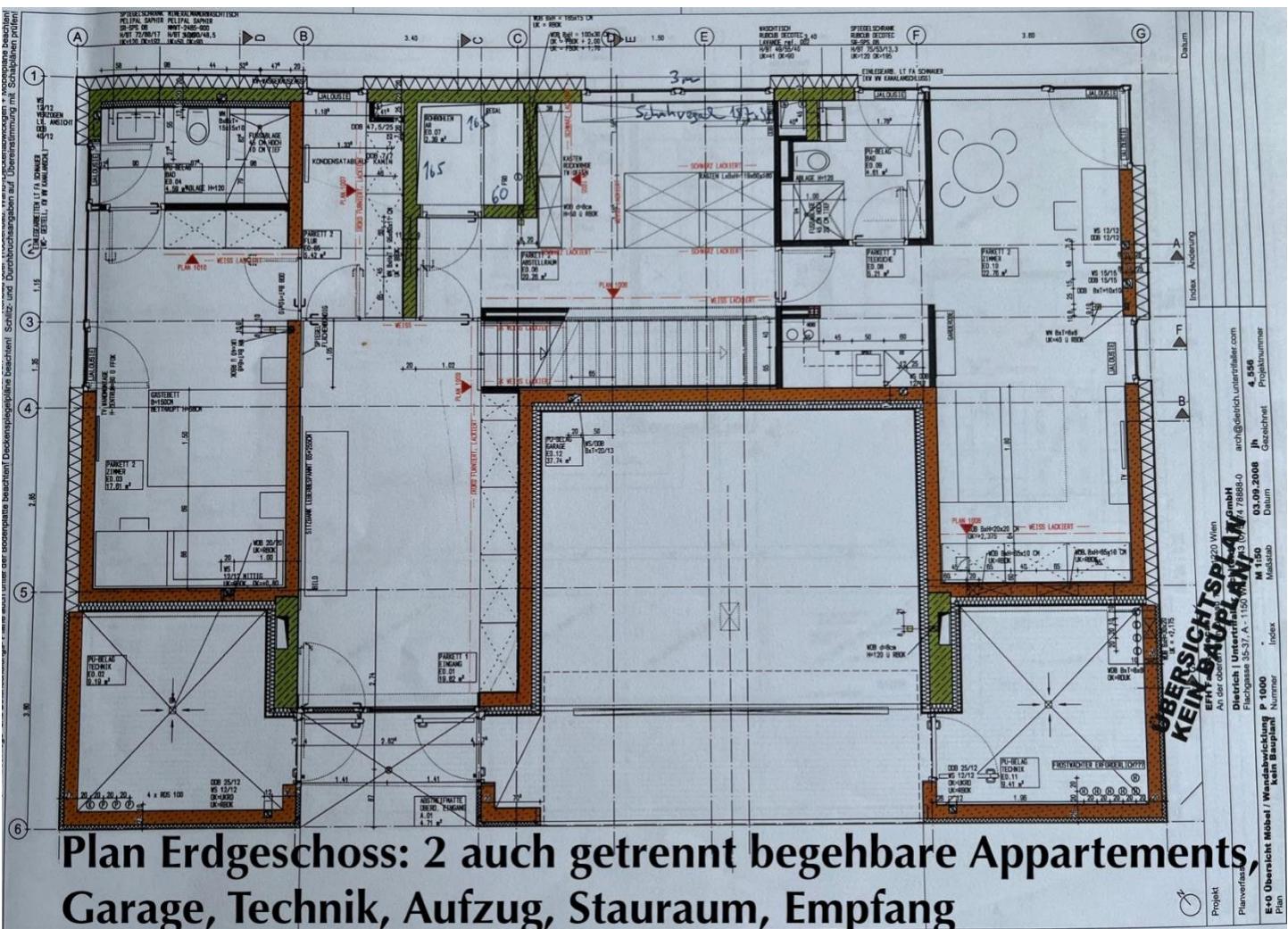


## Traumlage in der Stadt und Natur

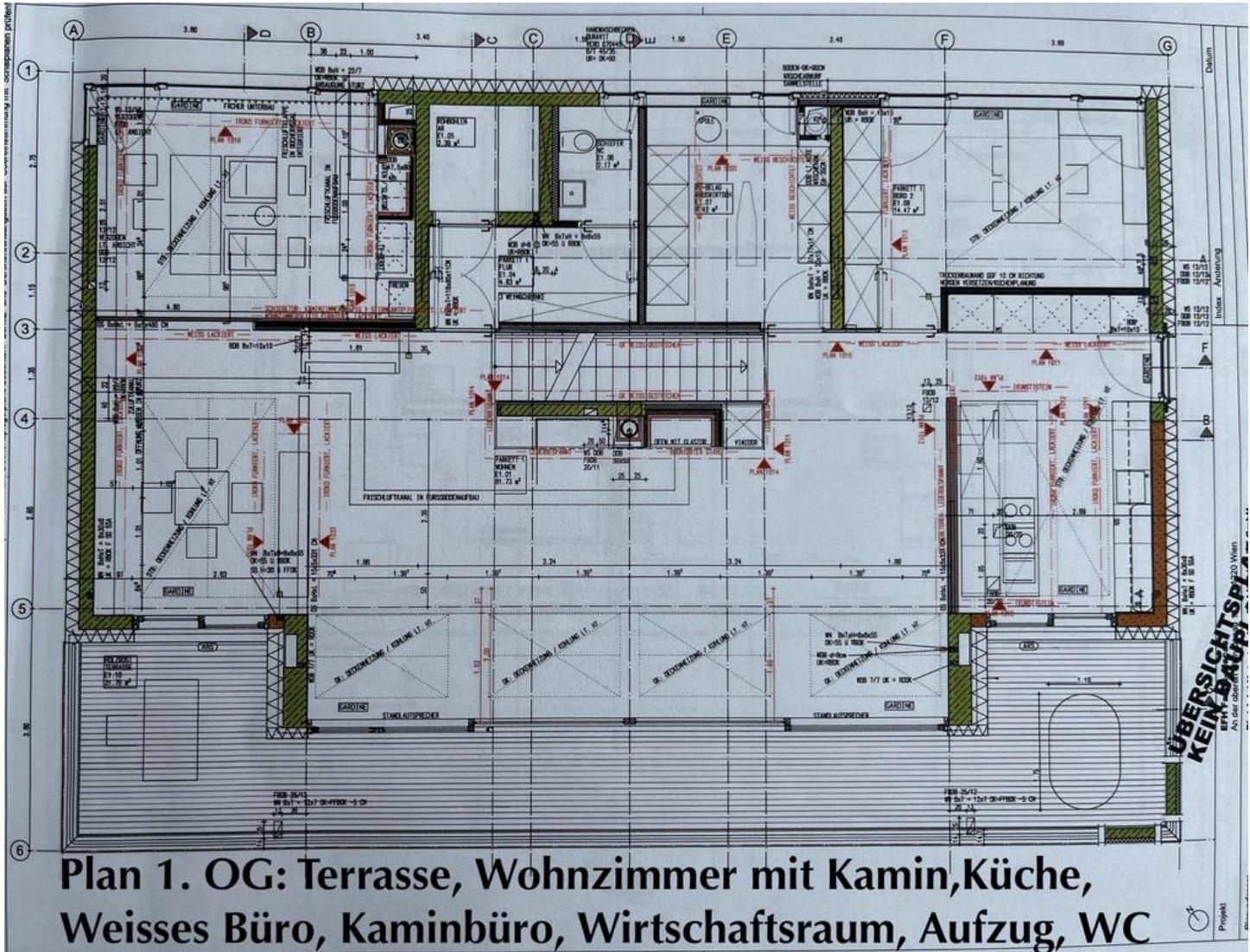
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Alten Donau. Dieses Architektenhaus ist nicht nur ein urbaner Ort zum Wohnen und Arbeiten, sondern ein ganzjähriges Urlaubsziel, das jeden Moment zu etwas Besonderem macht.



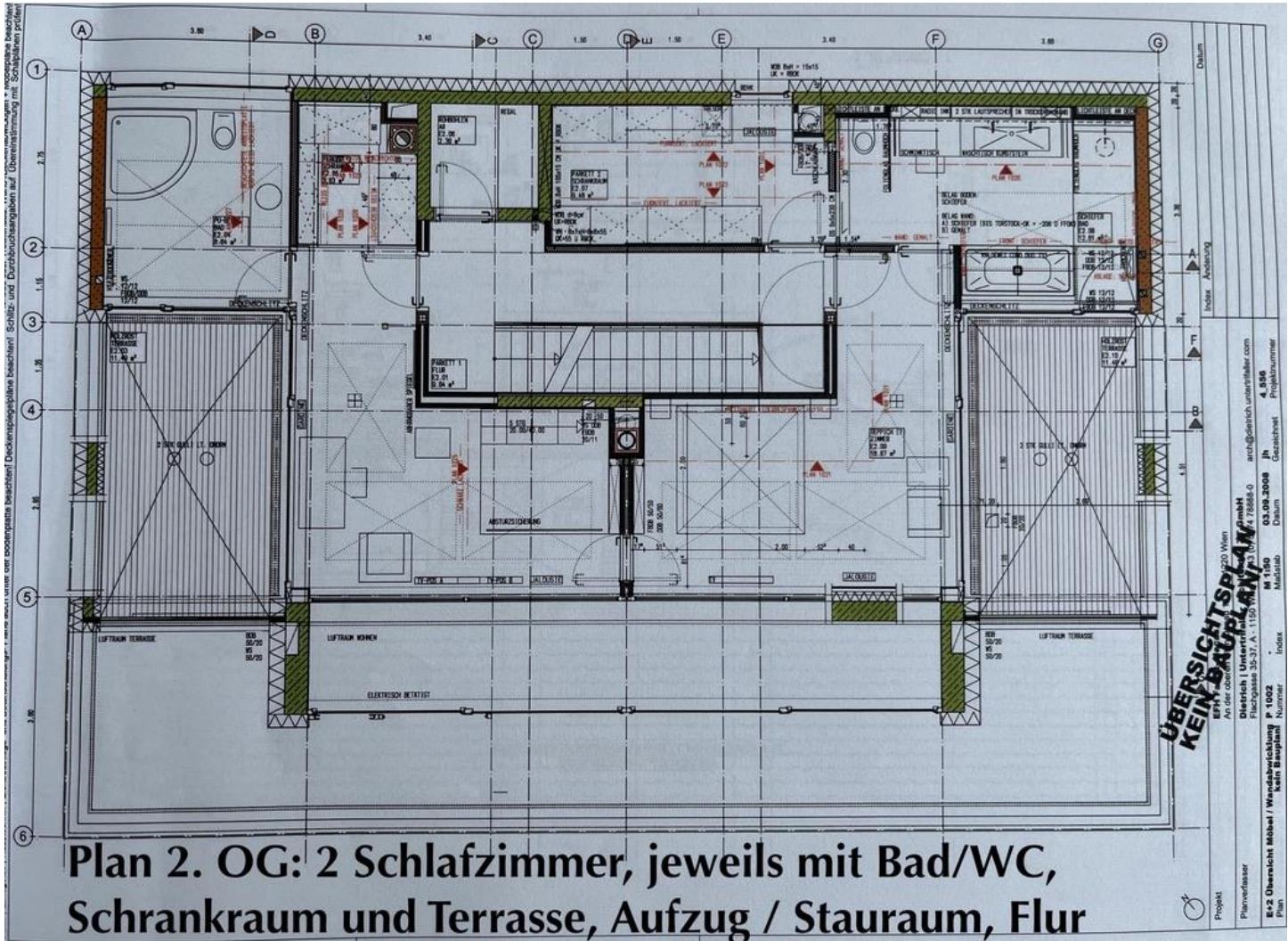
# Plan Erdgeschoss



## **Plan 1. Obergeschoss**

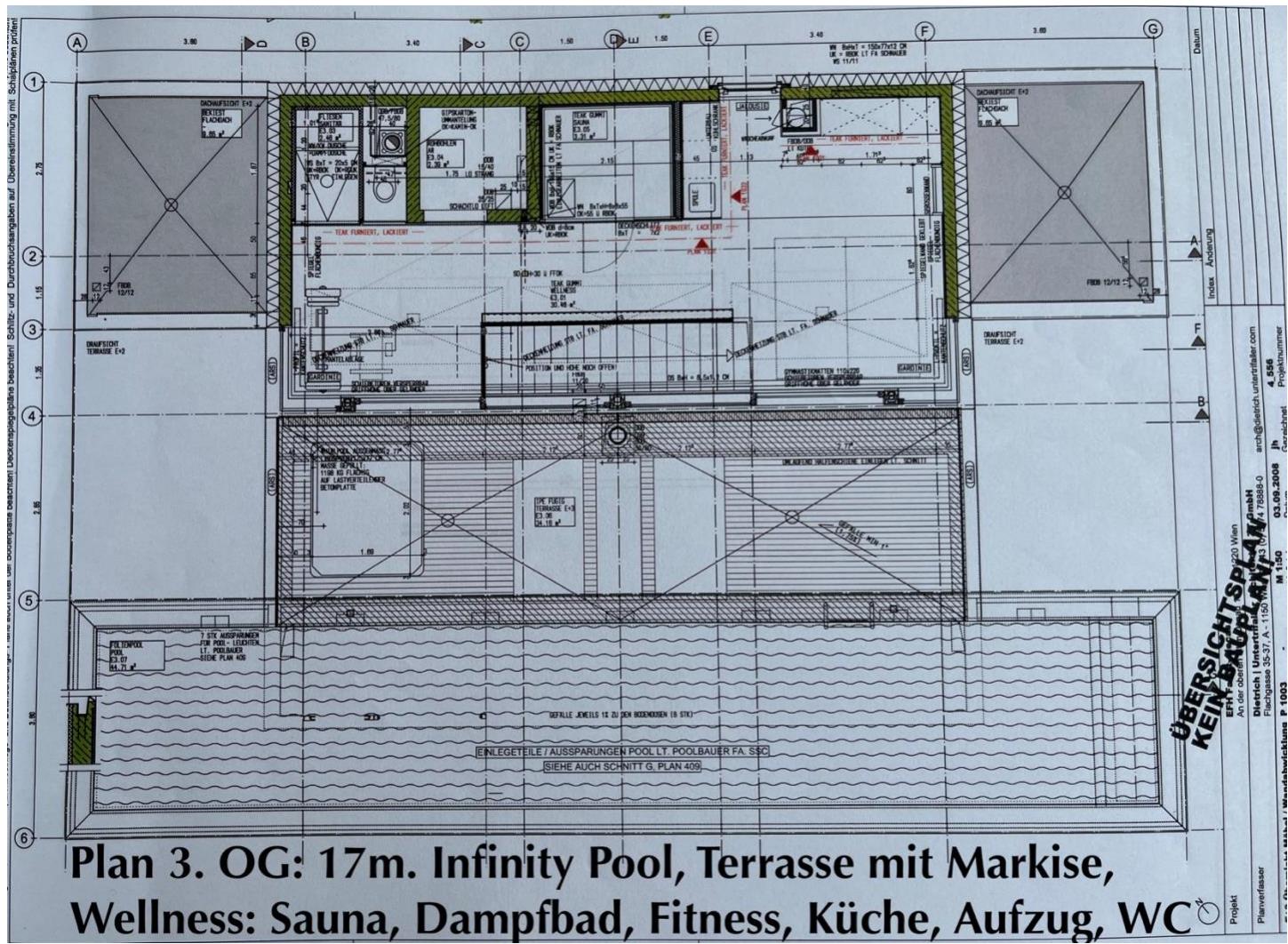


## Plan 2. Obergeschoss



**Plan 2. OG: 2 Schlafzimmer, jeweils mit Bad/WC, Schrankraum und Terrasse, Aufzug / Stauraum, Flur**

## **Plan 3. Obergeschoss**



**Ihr neues Zuhause wartet!**



Dieses Haus an der Alten Donau ist mehr als ein Wohnort: Es ist ein Ort der Begegnung, der Kreativität und des persönlichen Wachstums – meine gelebte Vision-Academy. Hier verbinden sich Privatsphäre und Gemeinschaft, Inspiration und Ruhe, Arbeit und Leben zu einem lebendigen Raum, in dem Menschen zusammenkommen, die neugierig sind, gestalten wollen und das Leben bewusst genießen.

Ich arbeite von meinem Homeoffice aus, bin beruflich und privat oft unterwegs und immer offen für Neues. Ich begleite Menschen auf Visionssuchen im persönlichen Coaching, am Pilgerweg, in Seminaren und in der Studienberatung für junge Erwachsene. Sowohl in der Vision-Academy als auch in der Wohngemeinschaft bringe meine unternehmerische, spirituelle und psychologische Erfahrung gerne ein. Ich liebe Sport und Bewegung, gutes und gesundes Essen, Kunst und Kreativität, tiefgehende Gespräche und herzliche Begegnungen – ebenso wie stille Abende mit einem Buch oder Pinsel in der Hand.

Ich bin gespannt auf die Menschen, die dieser Ort anzieht. Vielleicht suchen Sie gerade ein Zuhause auf Zeit, einen Ort des Neubeginns oder einfach ein Stück Ruhe inmitten der Stadt – erzählen Sie mir davon!

Ich freue mich auf Ihre Nachricht und darauf, Sie kennenzulernen, nicht nur als visionäre MitbewohnerIn, sondern als Mensch mit einer Geschichte, mit Träumen und Plänen.

Besonders freue ich mich über Nachrichten von Menschen, zu denen es über Freunde, Bekannte oder frühere Begegnungen schon eine Verbindung gibt – denn solche Fäden führen oft zu den schönsten Begegnungen.

Dipl.-Ing. Franz Christian Necas  
E-Mail: necas@vision-academy.pro

Bitte beachten Sie, dass die Kontaktaufnahme durch Makler nicht erwünscht ist.

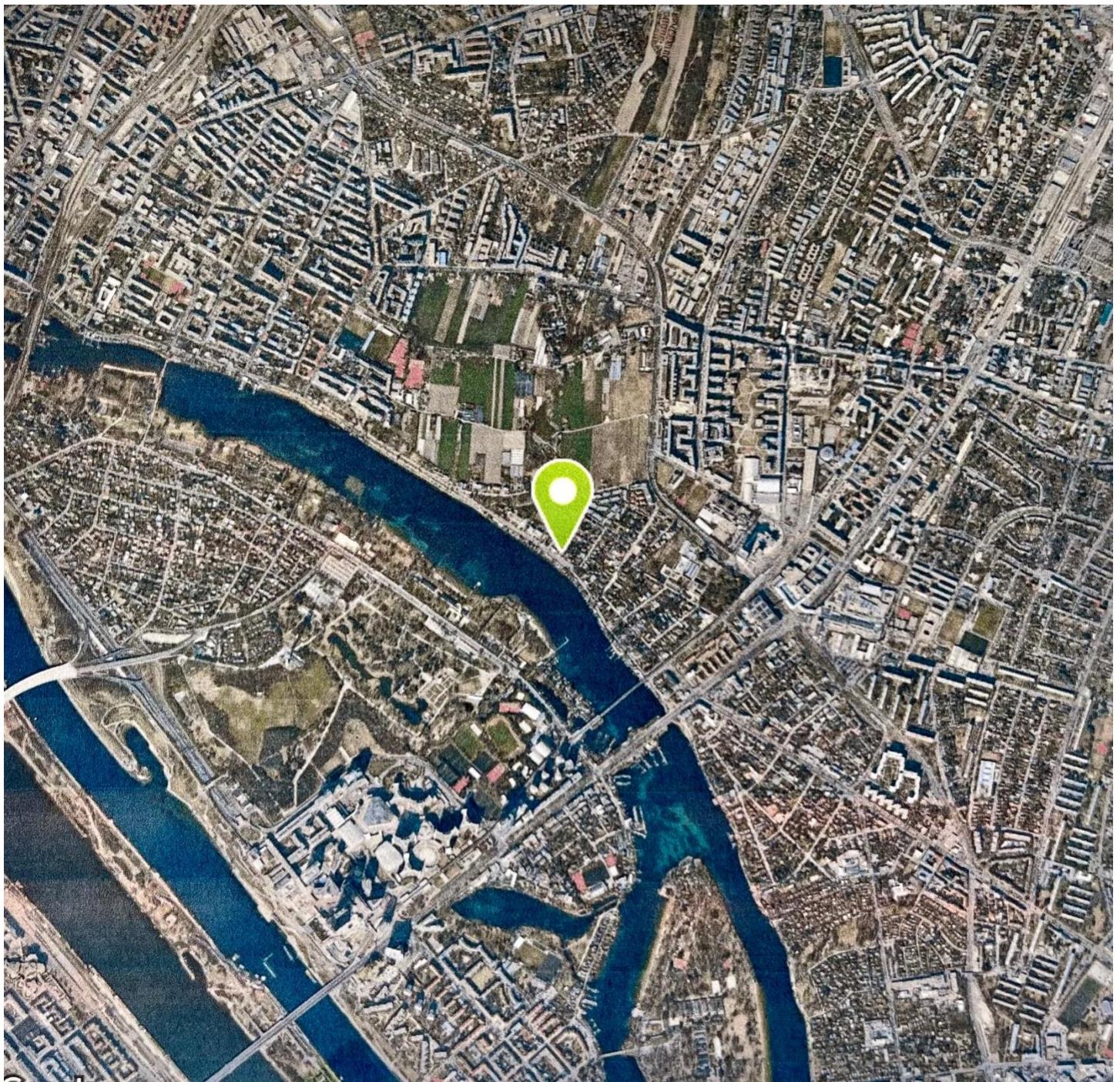
Im Anhang finden sie mehr Details zur Lage, Ausstattung und zwei weiteren Appartements im Erdgeschoß der Villa die getrennt und exklusiv vermietet werden.

# Traumlage in der Stadt und Natur



Stellen Sie sich vor, wie Sie abends in Ihrem Infinity-Dachpool entspannen und dabei die goldenen Sonnenstrahlen auf der Wasseroberfläche glitzern. Der Blick schweift über die sanften Wellen der Alten Donau, die Skyline von Wien erstrahlt in warmem Licht – ein Moment der Ruhe und des puren Glücks.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur eine begehrte Lage in der ersten Reihe, sondern auch das Privileg, das einzige Privathaus mit vier Ebenen und einem Infinity-Dachpool zu sein. Der freie Blick auf die Skyline der UNO-Donau City und die Alte Donau schafft eine Kulisse, die einzigartig ist.



Photocredit: Google Earth

## Wo die Stadt entschleunigt – Ihr Rückzugsort an der Alten Donau

Die ruhige Anrainerstraße „An der Oberen Alten Donau“ ist ein verstecktes Juwel, das Ihnen maximale Privatsphäre bietet. Dank der Tempo-30-Zone können Sie in völliger Ruhe bei offenen Fenstern schlafen, während die sanfte Brise der Alten Donau Ihr Zuhause erfüllt.

Doch Ruhe bedeutet hier nicht Anonymität – die Nachbarschaft lebt wie in einem kleinen Dorf. Man grüßt sich nicht nur, sondern nimmt sich noch die Zeit für ein Gespräch – sei es beim Spaziergang entlang des Wassers oder wenn man sich zufällig auf der Straße begegnet. Ein echtes Miteinander, das Wärme und Vertrautheit schafft.

Gleichzeitig liegt ein Hauch von Urlaubsflair in der Luft: Dank der Alten Donau, der Schönheit der Natur und der entspannenden Atmosphäre sind die Menschen hier spürbar gelassener. Wer hier spaziert oder radelt, ist oft in bester Laune – als hätte der Alltag eine kleine Pause eingelegt.

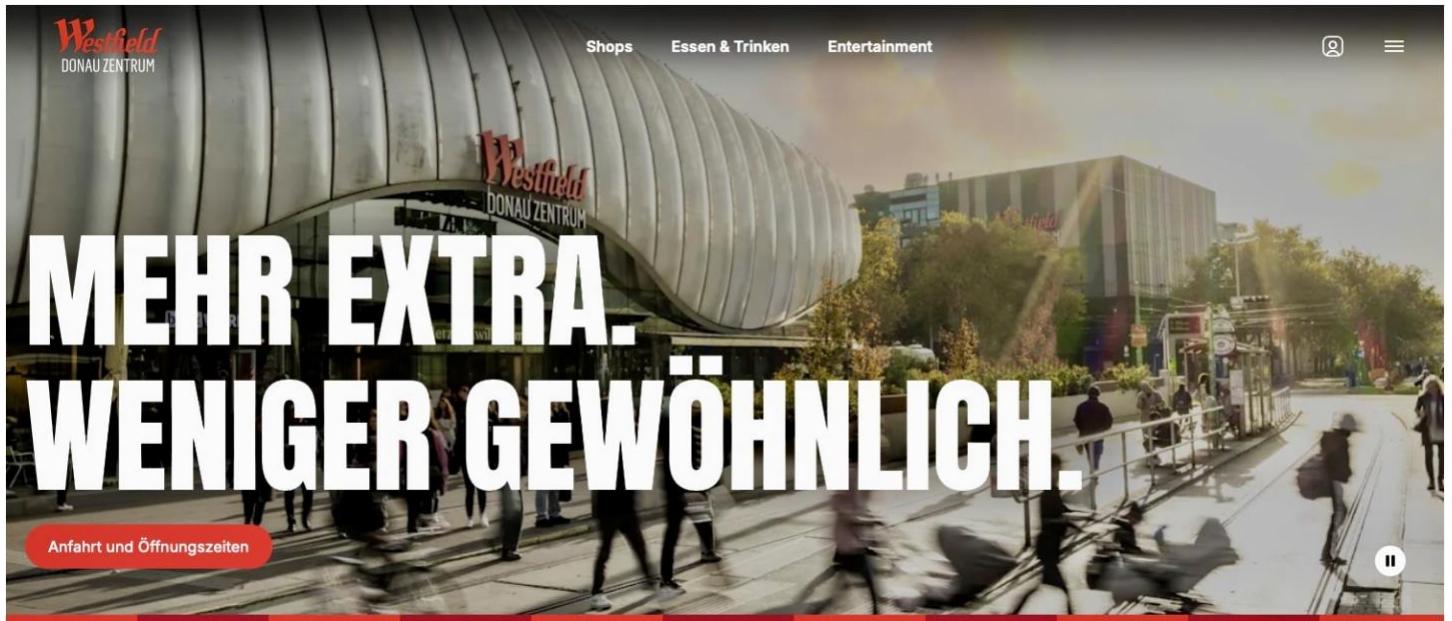


## **Der Puls der Stadt zum Greifen nah**

Die U1-Station Kagran ist nur 850 Meter entfernt, wodurch Sie in weniger als 10 Minuten zu Fuß bequem die U-Bahn erreichen. Von dort aus gelangen Sie in 10 Minuten direkt ins Herz der Stadt – zum Stephansplatz. Ob geschäftliche Termine, kulturelle Highlights oder der Trubel der Innenstadt, alles ist in greifbarer Nähe, während Sie gleichzeitig in einer Oase der Entspannung wohnen.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Über die Wagramer Straße und die Reichsbrücke erreichen Sie das Stadtzentrum in rund 15 Minuten, während die nahegelegene A22 schnelle Verbindungen in alle Richtungen bietet.

Für Radfahrer ist die Lage ideal: Entlang des Donauuferradwegs und der breiten Radstreifen auf der Wagramer Straße erreichen Sie die Wiener Innenstadt in nur etwa 20 Minuten – eine entspannte, naturnahe Alternative ohne Parkplatzsuche.



Photocredit: Westfield Donau Zentrum

## Alles, was Sie brauchen – direkt vor der Tür

Ob für den schnellen Einkauf zwischendurch oder ausgedehnte Shoppingtouren – hier sind Sie bestens versorgt. Das Westfield Donau Zentrum, Wiens größtes Einkaufsparadies, ist nur zehn Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt und bietet mit über 220 Shops, Restaurants und einem Kino alles, was das Herz begehrte. Von Designermode über Drogerien bis hin zu Technikstores.

Regionale Märkte, kleine Feinkostläden und gemütliche Bäckereien liegen nur wenige Minuten entfernt und versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln für den Alltag. Falls Sie keine Lust zum Kochen haben, bringen Ihnen Honu Bowls und Akakiko auf Knopfdruck gesunde Bowls oder frisches Sushi – perfekt für einen entspannten Abend auf der Terrasse.

Und wenn der große Wocheneinkauf ansteht? Der nahe Interspar, Hofer und Billa Plus bieten eine riesige Auswahl – bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.



Photo Credit: Landtmann Bootshaus

## Romantik trifft Genuss: Magische Abende am Wasser

Die Alte Donau ist nicht nur ein Naturschauspiel, sondern auch ein gastronomisches Paradies. Das „Strandgasthaus Birner“ lädt zu romantischen Abendessen ein, während Sie in der „Alten Kaisermühle“ gehobene Küche genießen. Mein persönlicher Geheimtipp: Das „Landtmann Bootshaus“ – zum Dahinschmelzen in unvergesslicher Atmosphäre.



## **Ein Leben im Einklang mit der Natur**

Entfliehen Sie dem Alltag auf den zahlreichen Spazier- und Radwegen rund um die Alte Donau. Lassen Sie sich von der unberührten Natur inspirieren, während Sie joggen oder einfach die Ruhe am Wasser genießen.



## Ein Paradies für Wassersportliebhaber

Ob Ruderer, Segler oder Fischer – die Alte Donau ist ein Paradies für Wassersportliebhaber. Zahlreiche Clubs und Vereine laden Sie ein, Ihrer Leidenschaft nachzugehen.



## Bewegung und Natur in perfekter Balance

Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Der wöchentliche parkrun, Yoga-Sessions direkt am Badesteg oder Beachvolleyball spielen am Strand, machen das Leben hier abwechslungsreich und aktiv.



## **Erleben Sie berührende Momente am Wasser**

Genießen Sie laue Sommerabende bei einer Bootsfahrt in den Sonnenuntergang – ein Moment der Ruhe, der lange nachklingt.



## **Ihr privater Himmel über der Stadt**

Ihr privater Infinity-Pool ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch ein Ort, an dem Sie die Seele baumeln lassen können. Mit der Spiegelung der Skyline im Wasser entsteht ein einmaliges Ambiente, das Ihr Zuhause zu einem unvergleichlichen Erlebnis macht.

# Ein Zuhause der Extraklasse an der Alten Donau: Die Exklusive Ausstattung im Detail



Photo Credit: Friedrich Böhringer

## **Vom Stararchitekten des Bregenzer Festspielhauses Much Untertrifaller**

Dieses architektonische Meisterwerk, entworfen vom Much Untertrifaller, dem Stararchitekten des ikonischen Festspielhauses in Bregenz, verbindet modernes Design mit der Schönheit der Natur. Der minimalistische Baukörper – ein Quader, aus dem Raum für ein Panorama-Dachpool und vier großzügige Terrassen ausgeschnitten wurden – besticht durch klare Linien, beeindruckende Glasflächen und warme Materialien. Dieses Haus ist mehr als ein Wohnort: Es ist ein Erlebnis für alle Sinne.



## **Ein atemberaubender Wellnessbereich im dritten Obergeschoss**

**Ein Erlebnis wie im 5-Sterne-Resort**

Im dritten Obergeschoss erwartet Sie ein Wellnessbereich, mit Blick auf die Alte Donau und die Skyline von Wien. Hier genießen Sie 365 Tage im Jahr das Gefühl eines exklusiven 5-Sterne-Wellness-Hotels. Der beheizte Infinity-Pool auf der Dachterrasse ist mit einer versenkbaren Rollabdeckung ausgestattet und wird abends durch sieben Unterwasserscheinwerfer in ein magisches Licht getaucht. Die weitläufige Terrasse bietet mit riesigen Glasscheiben Windschutz und kann mit einer automatischen Markise beschattet werden. Dieser Raum ist zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter einladend.



**Das Innere – Eine Wohlfühlwelt für sich**

Das Highlight ist die Panoramasauna mit Glasfront zur Alten Donau und ein Panorama-Dampfbad aus weißem Naturstein, das auch als Dusche genutzt werden kann. Der Fitness, Wellness und Meditationsraum ist ausgestattet für Yoga, Krafttraining und mit einem Crosstrainer. Eine kleine Küche mit Geschirrspüler und Kühlschrank ergänzt den Wellnessbereich perfekt, ideal für Poolpartys oder eine kühle Erfrischung nach dem Training. An Wintertagen können Sie die Sauna Tür offenlassen und die tropische Wärme auf einem gemütlichen Daybed genießen, während die funkelnde Skyline Wiens und der Sonnenuntergang Ihre Sinne verzaubern.



## Magische Momente

Bei Sonnenuntergang verwandelt sich dieser Bereich in einen unvergleichlichen Ort für einen

Sundowner. Die untergehende Sonne hinter einer Baumkrone erinnert an afrikanische Abendstimmungen, während die Skyline im Rot des Himmels erstrahlt. Silvester wird hier mit einem Rundumblick auf die Feuerwerke unvergesslich. Ob Meditation, kreative Arbeit oder ein Abend mit Freunden – dieser Ort ist pure Magie.

## **Das Erdgeschoss: Modernes Design trifft natürliche Idylle**



## **Romantik im Grünen**

Das 870 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Grundstück ist ein privates Paradies in absoluter Ruhelage. Zwei imposante, 13 Meter hohe Zypressen- und Bambushecken rahmen den Garten ein, schenken ihm nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine grüne Kulisse, die den Blick auf die Alte Donau und die Wiener Skyline perfekt in Szene setzt.

Ein charmantes Highlight ist das liebevoll restaurierte Kutscherhäuschen mit seinen handgefertigten Holzschindeln und historischen Details. Es vereint Funktionalität und Nostalgie, dient als Gartenhaus und bietet im Obergeschoss – dem früheren „Baumhaus“ unserer Tochter – einen zauberhaften Rückzugsort.

Die luftige Terrasse, sanft beschattet von einem Apfelbaum, lädt ebenso zum Verweilen ein wie die Hängematte zwischen Marillen- und Birnbaum, die neben kulinarischen Freuden auch Platz für sportliche Fußballspiele bietet.

Rote Rosen, die fast das gesamte Jahr an der Brunnenmauer blühen, verleihen dem Garten eine romantische Note. Dazu liefert die immerblühende Buschhecke im Norden dekorative Zweige für Ihr Zuhause – eine harmonische Verbindung von Natur, Ruhe und geschmackvoller Lebensqualität.

## **Ein Paradies für Alle**

Der Garten hinter dem Haus ist ein stiller Rückzugsort und so ruhig, dass zwei Eichhörnchen hier ihre Heimat gefunden haben.



## **Ein helle Gartenwohnung zur separaten Vermietung**

Diese lichtdurchflutete Gartenwohnung im Erdgeschoss vereint Funktionalität, Ästhetik und Naturverbundenheit zu einem vielseitigen Wohlfühlort. Mit eigenem Eingang, eigener Klingel, Alarmanlage und voll ausgestatteter Küche bietet es die ideale Kombination aus Privatsphäre und Flexibilität.

Ob als stilvolle Praxis, inspirierendes Atelier oder ruhiger Rückzugsort für Gartenliebhaber – diese Räume passen sich Ihren Lebensentwürfen an. Die großzügige Eck-Panoramaverglasung öffnet den Blick ins Grüne und lässt Innen- und Außenraum auf natürliche Weise ineinanderfließen. Nach dem Morgenkaffee auf der Terrasse barfuß durch den Garten zu gehen und die ersten Sonnenstrahlen zu spüren – so beginnt ein Tag mit Leichtigkeit und Ruhe.

## **Highlights auf einen Blick**

### **Privater Wohnbereich (34 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> Terrasse)**

- 23 m<sup>2</sup> heller Wohn- und Schlafräum mit Eckverglasung und Gartenzugang
- 5 m<sup>2</sup> elegantes Bad mit großzügiger Dusche und direktem Zugang in den Garten
- 6 m<sup>2</sup> voll ausgestattete Küche
- 30 m<sup>2</sup> Terrasse mit Morgensonne – ideal zum Entspannen, Lesen oder Arbeiten im Freien
- Eigene Klingel, eigener Zugang, eigene Alarmanlage

### **Ausstattung & Komfort**

- Hochwertig ausgestattet, möbliert und bezugsfertig
- 670 m<sup>2</sup> Garten mit romantischem Kutscherhäuschen
- Fußbodenheizung und sanfte Kühlung im Sommer durch Bauteilaktivierung – ganz ohne Luftzug
- Immer freie Parkplätze direkt vor dem Haus

### **Konditionen**

- Miete: € 990 / Monat - In den ersten 6 Monaten reduziert: € 890 / Monat
- Inklusive Betriebskosten- und Ausstattungspauschale („Fair Use“) für Internet, Heizung/Kühlung, Strom, Warmwasser, Möblierung und Ausstattung
- Unbefristeter Mietvertrag
- Kaution: € 2.970
- Direkt vom Eigentümer ohne Maklerprovision

### **Lage**

Ein Ort der Ruhe und Inspiration – direkt an der Alten Donau, umgeben von Spazierwegen, Badestellen und üppigem Grün. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Naturidylle und Urbanität – nur 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum.



## Eine Gartenwohnung mit Blick auf den Bambuswald zur separaten Vermietung

Eine getrennt begehbarer Gartenwohnung mit eigenem Bad und einem malerischen Blick auf den Bambuswald bietet eine Oase der Ruhe und des Komforts. Ein Ort der Ruhe und Wärme – ideal für Menschen, die Stil und Natur gleichermaßen schätzen. Durch die großen Glasflächen öffnet sich der Raum zum Garten hin, der Blick in den sanft bewegten Bambus lädt zum Innehalten ein. Die direkte Verbindung zur weitläufigen Terrasse vor dem charmanten, romantischen Kutscherhäuschen schafft eine harmonische Einheit von Innen- und Außenbereich.

Diese Wohnung vereint Wohnqualität und Exklusivität auf kleinem Raum – ein seltenes Kleinod in Wien. 23 m<sup>2</sup> Wohngefühl mit direktem Zugang zum Garten, eingebettet in eine ruhige Privatvilla in bester Lage. Im Garten leben zwei zutrauliche Eichhörnchen, die den Ort manchmal besser beschreiben als jeder Text.

Der offene Wohn- und Schlafraum mit Miniküche, das elegantes Bad und der unmittelbare Gartenzugang schaffen eine Atmosphäre, die Geborgenheit und Weite zugleich ermöglicht.

## Highlights auf einen Blick

### Privater Wohnbereich (23 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> Terrasse)

- 18 m<sup>2</sup> Wohn- und Schlafraum mit Miniküche und Gartenzugang
- 5 m<sup>2</sup> elegantes Bad mit großzügiger Dusche und direktem Zugang in den Garten
- 50 m<sup>2</sup> Terrasse mit Morgensonnen – ideal zum Entspannen, Lesen oder Arbeiten im Freien
- Eigener Zugang

## Ausstattung & Komfort

- Hochwertig ausgestattet, möbliert und bezugsfertig
- 670 m<sup>2</sup> Garten mit romantischem Kutscherhäuschen
- Fußbodenheizung und sanfte Kühlung im Sommer durch Bauteilaktivierung – ganz ohne Luftzug
- Immer freie Parkplätze direkt vor dem Haus

## Konditionen

- Miete: € 590 / Monat - In den ersten 6 Monaten reduziert: € 530 / Monat
- Inklusive Betriebskosten- und Ausstattungspauschale („Fair Use“) für Internet, Heizung/Kühlung, Strom, Warmwasser, Möblierung und Ausstattung
- Unbefristeter Mietvertrag
- Kaution: € 1.780.-
- Direkt vom Eigentümer ohne Maklerprovision

## Lage

Ein Ort der Ruhe und Inspiration – direkt an der Alten Donau, umgeben von Spazierwegen, Badestellen und üppigem Grün. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Naturidylle und Urbanität – nur 20 Minuten ins Wiener Stadtzentrum. Die veterinärmedizinische Universität ist in 20 Minuten zu Fuß (1.800 Meter) erreichbar, die Wirtschaftsuniversität in 25 Minuten mit dem Fahrrad entlang der schönsten Radwege an der Alten Donau und des Praters.



## **Ein eindrucksvoller und einladender Empfang**

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer beeindruckenden Panoramaverglasung und einem eleganten, überdachten Windfang, der einen trockenen Zugang zur geräumigen Doppelgarage ermöglicht. Acht deckenhöhe, schwebend wirkende Einbauschränke bieten nicht nur Platz für Ihre Garderobe und die Ihrer Gäste, sondern auch für über 200 Paar Schuhe – raffiniert organisiert und griffbereit.

Der weitläufige Empfangsbereich bietet Raum für großformatige Kunstwerke und Skulpturen, die durch die Panoramaverglasung und das einfallende Licht schon von außen als markante Eyecatcher wirken. Ein harmonischer Empfang, der Funktionalität mit Kunst und Ästhetik verbindet.

# **Ein Wohnbereich voller Eleganz, Wärme und Funktionalität**



## **Spektakuläre Ausblicke im zweigeschossigen Wohnzimmer**

Das zweigeschossige Wohnzimmer ist das pulsierende Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem modernes Design, natürliche Materialien und luxuriöser Komfort auf besondere Weise verschmelzen. Riesige Glasflächen rahmen die Alte Donau wie ein lebendiges Gemälde und lassen die spektakulären Ausblicke zum zentralen Gestaltungselement werden.

Dieser Raum ist nicht nur ein Rückzugsort, sondern auch ein Ort der Begegnung. Er lädt ein, legendäre Partys zu feiern, bei denen die Aussicht auf die Wasserlandschaft und die Skyline Wiens für eine atemberaubende Kulisse sorgt. Ebenso eignet er sich perfekt für gemütliche Abende mit Familie und Freunden, sei es bei einem gemeinsamen Abendessen am Esstisch oder bei entspannten Gesprächen vor dem eleganten Kamin.

Der lichtdurchflutete Raum lädt zu geselligen Momenten am edlen, runden Wohnzimmertisch ein. Für besondere Anlässe lässt er sich erweitern, sodass bis zu zwölf Gäste bequem Platz finden. Dank der durchdachten Platzierung und den gemütlichen Wittmann-Sesseln kann sich jeder frei bewegen, aufstehen oder den Tisch verlassen, ohne andere zu stören – pure Eleganz und Komfort in perfekter Harmonie.

Wenn im Winter die tief stehende Sonne das Wohnzimmer in goldenes Licht taucht, verwandelt sich das Minotti-Sofa in den gemütlichsten Platz des Hauses – ein Rückzugsort, der an das Wohlbefinden einer Katze auf der Ofenbank erinnert.

Dieses Wohnzimmer ist weit mehr als nur ein Raum – es ist ein Erlebnis. Ein Ort, an dem die Architektur mit der Umgebung harmoniert und der Lebensstil des Hauses in seiner schönsten Form Ausdruck findet.

## **Caboche Plus: Die funkelnnde Signatur des Hauses**

Eines der markantesten Designelemente des Hauses sind die beiden Hängeleuchten Caboche Plus von Foscarini, die nicht nur das Wohnzimmer, sondern auch die Außenansicht bei Nacht prägen. Mit ihrer speziellen Komposition aus durchsichtigen Kugeln verwandeln sie das Licht in ein funkelnches Juwel, das dem Haus seine ganz persönliche, künstlerische Handschrift verleiht.



## Die Küche – Genuss, Geselligkeit und durchdachte Funktionalität

Die offene Küche mit raumgreifender Insel ist das Herzstück für kulinarische Erlebnisse und gesellige Momente. Neben den klassischen Küchengeräten bietet sie exklusive Profi-Features wie eine Wärmelade, einen Teppanyaki-Grill und einen direkt ans Wasser angeschlossenen Dampfgarer – perfekt für alle, die mit Leidenschaft kochen und höchste Funktionalität schätzen.

Die weitläufige Kücheninsel wird zum Mittelpunkt jeder Feier: Sie dient als geschmackvolle Bar, kann ein prunkvolles Buffet beherbergen oder wird zum geselligen Treffpunkt beim gemeinsamen Zubereiten von Speisen. Eine gemütliche Frühstücksecke lädt dazu ein, entspannt in den Tag zu starten.

Ein besonderes Highlight ist die verschiebbare Holzwand, die nicht nur eine elegante Abtrennung zum Wohnbereich ermöglicht, sondern auch unauffällig eine unaufgeräumte Küche

verschwinden lässt – ideal, wenn Gäste überraschend kommen oder ein Catering Service in der Küche werkt.

## **Ein Ort für unvergessliche Begegnungen unter freiem Himmel**

Die rundumlaufende Terrasse verbindet spektakuläre Ausblicke mit weitläufigen Raum für genussvolle Momente im Freien. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder eine rauschende Sommerparty – hier finden bis zu 100 Gäste Platz, um gemeinsam zu feiern, zu genießen und den Tag ausklingen zu lassen.

# Privates und Geschichtliches

Im Jahre 1786 entschied sich Floridus Leeb, Rektor der Universität Wien und Propst des Stiftes Klosterneuburg, ein kühnes Projekt zu wagen. Er vergab Baugründe an dreißig junge Männer in der Wildnis jenseits der Donau, nahe dem heutigen Floridsdorf. Die Siedlung wuchs rasch, besonders nachdem Leeb ein Darlehen von 7000 Gulden bereitstellte, um einen Gasthof zu errichten – ein zweigeschossiges Refugium, das den Bewohnern Schutz vor dem tückischen Hochwasser bot. Doch kaum ein Jahr später kam das Allerheiligenhochwasser und verschlang alles. Die jungen Siedler standen wieder vor dem Nichts. Leeb, gerührt von ihrer Entschlossenheit, erließ ihnen für sechs Jahre den Pachtzins. Zum Dank tauften sie ihr Dorf auf seinen Namen: Floridsdorf. Der Name blieb, wuchs mit den Menschen, überdauerte Kriege und Eingemeindungen und ist noch heute lebendig.



Josef Reiter (Name geändert) war einer der ersten, die hier Wurzeln schlugen. Sein Grundstück lag direkt am Hauptarm der Donau, nahe Kagran, einem Ort, der damals von Gänse- und Entenzucht lebte. Josef hatte es weniger mit Federvieh, sondern mit Pferden zu tun: Er verdiente sein Brot als Fuhrwerker für die Schiffsmühlen von Kaisermühlen. Diese Mühlen, vom Kaiserhaus an ehemalige Tschaikistenoffiziere verpachtet, mahlten Mehl für das Militär. Die Donau war nicht nur eine Grenze, sondern eine Lebensader, und Josef kannte ihre Strömungen.

Sein Enkel Franz trat 1839 in seine Fußstapfen und führte fort, was Josef begonnen hatte. Mit der Zeit wurde Franz zum Freund und Lieferanten der jungen Wirtin Maria Birner (Name geändert), die im gleichen Jahr an der Alten Donau ein Gasthaus eröffnete. Die Birners waren einst Schiffsmüller, doch die Industrialisierung machte ihr Handwerk zunehmend überflüssig. Also setzten sie auf Bier, gutes Essen und Gemeinschaft – eine Entscheidung, die sich als goldrichtig erwies.

Während sich das 19. Jahrhundert dem Ende neigte, wandelte sich auch die Donau. Vor der Regulierung 1875 war sie ein ungezähmtes Wesen, das über Nacht seinen Lauf änderte und Existzenzen fortspülte. Kaisermühlen lag einst rechts vom Hauptarm, nach der Regulierung plötzlich links. Die Schiffsmühlen verschwanden, die Dampfschiffstation Wien-Gänsehäufel wurde versetzt, und viele Fuhrwerker verloren ihre Einkommensquelle. Doch nicht Franz. Er sah Chancen, wo andere Verzweiflung sahen. In der neuen Eiswerkstraße entstanden riesige Lagerhäuser für das im Winter geschnittene Eis der Alten Donau, das nun in Brauereien, Gasthäusern und Haushalten kühlte. Franz lieferte es an Maria, die klug in eine Schankanlage mit "Eisschrank" investierte. Gekühltes Bier – ein Triumph.

Im Jahr 1905, unter den Blicken von Kaiser Franz Joseph I. und Bürgermeister Karl Lueger, wurde der Grundstein für die Donaufelder Pfarrkirche gelegt. Großes war geplant – eine Bischofskirche, das Herz einer neuen Diözese, vielleicht sogar die neue Hauptstadt Niederösterreichs. Doch das Schicksal entschied anders. Dennoch steht ihr Turm, stolze 96 Meter hoch, bis heute sichtbar über Wien. 1966 zog meine Familie in die Nordmanngasse, ich war fünf. Zwölf Jahre lang führte mich mein Schulweg jeden Tag an dieser Kirche vorbei. Und wie alle Reiters und Birners wurde auch ich dort gefirmt.



Nach der Donauregulierung hätte wohl niemand geglaubt, dass man im alten, nun abgeschnittenen Hauptarm der Donau jemals schwimmen würde. Die Wiener Badekultur ließ auf sich warten – doch als sie erst einmal Fahrt aufnahm, war sie nicht mehr aufzuhalten.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts waren es die Anhänger der Naturheilbewegung, die als Erste den Weg ins Wasser wagten. Die Industrialisierung rollte unaufhaltsam voran, die Stadt war überfüllt, Wohnraum knapp, das Leben streng reglementiert. Die Menschen suchten nach einem Ausweg – und fanden ihn an der Alten Donau.

Anfangs zog es nur einen kleinen, verschworenen Kreis hinaus ans Wasser. Damals galt ein gebräunter Teint noch als unfein – wer sich also freiwillig der Sonne aussetzte, musste ein echter Revoluzzer sein. Ihr Ziel? Eine kleine, abgelegene Insel: das Gänsehäufel. Selbst als 1900 bereits eine Straßenbahn nach Kagran fuhr, blieb der Weg dorthin eine kleine Expedition. Man musste mit einem Kahn übersetzen, sich durch dichten Auwald kämpfen – doch am Ende wartete eine einsame Insel mit paradiesischen Sandstränden.

Einer der Wegbereiter dieser Bewegung war Florian Berndl – ein entfernter Verwandter von mir. Als gelernter Krankenpfleger pachtete er einen Teil der Insel, um Menschen mit Sand- und Schlammkuren zu behandeln. Die heilende Kraft der Natur zog immer mehr Menschen an – und sie kamen zu Berndl auf die Insel.

Doch die prüde Stadtgesellschaft sah das Gänsehäufel mit anderen Augen. Ein Ort, an dem spärlich bekleidete Menschen zu sehen waren? Ein Skandal! 1905 wurde Berndls Pachtvertrag gekündigt.

Doch das Verlangen nach einem Bad in der Alten Donau ließ sich nicht so leicht unterdrücken. Bürgermeister Karl Lueger erkannte das und ließ 1907 das erste öffentliche Strandbad Wiens errichten. Seither hat sich das Gänsehäufel vielfach gewandelt – aber es bleibt, bis heute, eine Institution wie keine zweite auf der Welt.

Gegenüber der Liegenschaft der Reiters entstand 1918, mitten in einer bewegten Zeit, ein 10.000 m<sup>2</sup> großer Badestrand: das Strandbad Alte Donau. Das Gelände wurde aufgeschüttet, sorgfältig geebnet und mit feinem Sand aus dem Gänsehäufel bedeckt – ein kleines Stück Paradies am Wasser.

Hier verbrachte ich jeden Sommer meiner Jugend. Ich erinnere mich an Nachmittage voller Sonne, an das leise Plätschern der Wellen, an das Floß – diese schlichte Plattform, die mitten in der Alten Donau verankert war und wie ein Magnet all jene anzog, die sich sonnen, träumen oder vom Bademeisterpodest ins Wasser springen wollten.

Und dann waren da die Nächte. Nach einem lauen Sommerabend im Strandgasthaus Birner, nach Gesprächen mit einer neuen Bekanntschaft, wenn das Licht weich und das Wasser warm war, gab es oft nur eine einzige richtige Entscheidung: hinüberschwimmen zum Floß. Ein heimlicher Höhepunkt, ein kleines Abenteuer unter dem Sternenhimmel.

Fast ein halbes Jahrhundert später sitze ich auf meiner Dachterrasse, lausche dem Zapfenstreich – jener Melodie, die seit der Eröffnung des Strandbads jeden Tag beschließt – und fühle mich für einen Moment wieder wie damals, als der Sommer endlos schien.

Der Donauturm wurde als Wahrzeichen für die Wiener Internationale Gartenschau 1964 errichtet – ein schlanker Riese aus Beton und Stahl, der mit seinen 252 Metern bis heute das höchste Gebäude Österreichs ist. Doch für mich war die eigentliche Attraktion nicht der Turm selbst, sondern der Spielplatz, den die Zentralsparkasse im Donaupark errichtete. Es war der schönste meiner Kindheit – ein kleines Wunderland aus Schaukeln, Rutschen und Klettergerüsten. Doch nichts konnte die Mondlandefähre übertreffen: eine 1:1-Replika, in der ich unzählige Male zum Mond geflogen bin.

Neil Armstrong war mein Held. Als ich die erste Mondlandung im Fernsehen sah, faszinierten mich nicht nur die Astronauten, sondern auch die Rakete, die sie dorthin gebracht hatte. „Das wäre ohne Computer nie möglich gewesen“, sagten die Experten immer wieder. Da war es entschieden: Mit sieben Jahren wusste ich, dass ich Informatik studieren würde.

Für ein Arbeiterkind wie mich kamen die Reformen von Bruno Kreisky genau zur richtigen Zeit. 1971 wurde – vermutlich eigens für mich – die Aufnahmeprüfung für die Allgemeine Höhere

Schule abgeschafft. Ein Jahr später führte man das Gratisschulbuchsystem ein und beschloss das Ende der Studiengebühren. Zum ersten Mal wurden Bildungswege auch für Kinder aus weniger privilegierten Verhältnissen geöffnet. Ich besuchte das Gymnasium in der Franklinstraße und trat der Schulschwimmmannschaft bei. Jeden Frühling trainierte ich für den großen Abschlusswettkampf – vier Breiten Lagenschwimmen in der Alten Donau am frühen Morgen, dann direkt in die Schule.

1979, im Jahr meiner Matura, wurde die UNO-City eröffnet und Wien eine internationale Metropole. 1987 war ich der erste Akademiker in meiner Familie. Ich begann meine Karriere in der Banken-EDV, arbeitete mich hoch, wurde schließlich Senior Vice-President der Management Data (MD) und Geschäftsführer der MD-Italien und MD-Spanien.



Photo Credit: Anna Rauchenberger, Franz Necas, Romy Faisst-Necas und Gerhard Pichler mit Laudator Rudolf Hundstorfer, 20 Jahre Business Circle 2014

1994 gründete ich mit meiner Frau den Business Circle – heute das größte Seminar- und Konferenzunternehmen Österreichs. Jeden Tag lief ich von unserem ersten Haus in Leopoldau über die Alte Donau ins Büro in der Andreasgasse. Mein tägliches Marathontraining. Morgens

und abends überquerte ich die Birnerbrücke und wünschte mir, eines Tages direkt an der Alten Donau zu leben.

2005 erfüllten wir uns diesen Traum. Wir kauften das Grundstück von Gertrud Reiter und das Nachbargrundstück von Helga Bluhm (Namen geändert). Das alte Fuhrwerkerhaus der Reiters, seit Jahren verlassen und verfallen, verwandelten wir mit viel Liebe in ein Gartenhaus – ein „Baumhaus“ für meine Tochter, ein Ort voller Abenteuer und Kindheitsmagie. Drei Jahre lang wurde geplant, gezeichnet, gebaut – mit Architekt Much Untertrifaller an unserer Seite. Dann, an Weihnachten 2008, zogen wir ein: meine Frau, unsere zehnjährige Tochter und ich. Es war unser Zuhause.

Die Veränderungen im Leben sind wie ein sanfter Wind, der anfangs kaum spürbar ist, aber nach und nach die Segel in eine neue Richtung dreht. Meine Tochter hat ihre eigene Reise begonnen, und ich lebe jetzt hier, allein. Das Haus, das mich so viele Jahre begleitet hat, der Blick auf die Alte Donau, die glitzernde Skyline von Wien – sie alle sind noch immer ein Teil von mir. Die Sommerabende im Birner, die vertrauten Beachvolleyball-Abende im Strandbad Alte Donau und die Spaziergänge am Wasser – sie haben sich in mein Herz eingeprägt, als wären sie ein vertrautes Lied, das ich immer wieder hören möchte.

Aber das Leben ist ein Fluss, und ich spüre, dass es an der Zeit ist, meine Richtung zu ändern. Mein Kopf sagt mir, dass es Zeit ist, Platz zu machen für etwas Neues, für frische Erlebnisse und Menschen. Ich hoffe, dass die neuen Bewohner hier genauso viel Glück und Freude finden werden wie ich. Denn der Fluss des Lebens kennt keine Grenzen – er führt uns immer weiter, zu neuen Ufern, die genauso schön sind wie die, die wir hinter uns lassen.



## Ihr neues Zuhause wartet!

Ich freue mich sehr auf Ihre Nachricht – und darauf, den Menschen hinter den Zeilen kennenzulernen.

Mir ist wichtig, dass aus unserer Wohngemeinschaft eine stimmige Begegnung entsteht: ein gemeinsames Gespür für Achtsamkeit, Offenheit und Freude am Leben. Besonders schön ist es natürlich, wenn bereits ein vertrauter Bezug besteht – vielleicht über gemeinsame Freunde, Bekannte oder frühere Begegnungen.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen und Lust haben, diesen besonderen Ort mit Leben zu füllen, dann schreiben Sie mir gern ein paar persönliche Zeilen über sich. Ich bin gespannt auf Ihre Geschichte – und darauf, wohin sie uns führt.

Dipl.-Ing. Franz Christian Necas  
E-Mail: [necas@vision-academy.pro](mailto:necas@vision-academy.pro)

*Bitte beachten Sie, dass die Kontaktaufnahme durch Makler nicht erwünscht ist.*