



Inhalts- verzeichnis

1190, Zehenthofgasse 20	2
Lage Döbling	6
Geschichte	10
Wohnungstypen	12
Weitblick	18
Grundrisse	20
Top 04	22
Top 11	24
Top 12	26
Ausstattung Allgemeiner Bereiche	28
Ausstattung Wohnungen	32
Ausstattung Bäder	34
Ordination	38
Technik	42
Kontakt	44

1190, Zehenthof- gasse 20



Inmitten des eleganten 19. Bezirks entsteht in der **Zehenthofgasse 20** eine exklusive Wohnhausanlage, die Geschichte, Handwerk und zeitgenössisches Design zu einer architektonisch anspruchsvollen Einheit verbindet. Das Bestandsgebäude – ein Ensemble mit dem Charakter einer kleinen Fabrik aus dem späten 19. Jahrhundert – wird in weiten Teilen erhalten, aufgestockt und um hochwertige Neubauten ergänzt.

Die Gestaltung orientiert sich bewusst an der Formensprache der Wiener Gründerzeit und interpretiert sie mit modernen Mitteln neu. Mit feinem Gespür für den historischen Kontext entwickelt **YOLO-Architecture** ein Projekt, das Vergangenheit und Gegenwart miteinander verschränkt: Die historische Substanz bleibt spürbar, während klare Linien, edle Materialien und eine zeitgemäße Architektursprache das Ensemble in die Zukunft führen.





„Der architektonische Ausdruck bleibt reduziert und klar – mit viel Respekt für das, was da war, und einer Vision für das, was entstehen soll.“

Lage Döbling

Charmantes Grätzl –
gewachsene Umgebung mit
Geschichte und Charakter



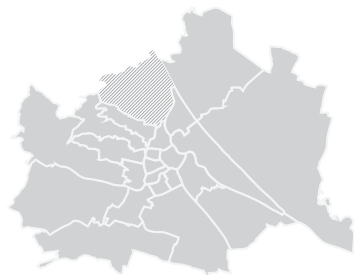
Wohnen in einer der feinsten Lagen Wiens.
Die **Zehenthofgasse 20** liegt in einer der
begehrtesten Wohngegenden Wiens -
im 19. Bezirk, eingebettet zwischen
Weinbergen, grünen Hügeln und urbanem
Komfort. Hier entfaltet sich eine Wohn-
qualität, die gleichermaßen von Ruhe,
Eleganz und urbaner Nähe geprägt ist.
Inmitten dieser begehrten Adresse
genießen Sie die Vorzüge einer Lage,
die Wiener Lebensstil auf höchstem Niveau

verkörpert: traditionsreiche Heurige und
ausgezeichnete Restaurants liegen ebenso
nah wie renommierte Schulen, Kindergär-
ten und Ärzte und alle Einrichtungen des
täglichen Bedarfs. Die Nähe zum Grünen
ist hier nicht nur ein Versprechen, sondern
gelebte Realität – Spaziergänge durch die
Weingärten am Kahlen- und Leopoldsberg
oder ein Abstecher in den Wienerwald be-
ginnen praktisch vor der Haustüre.

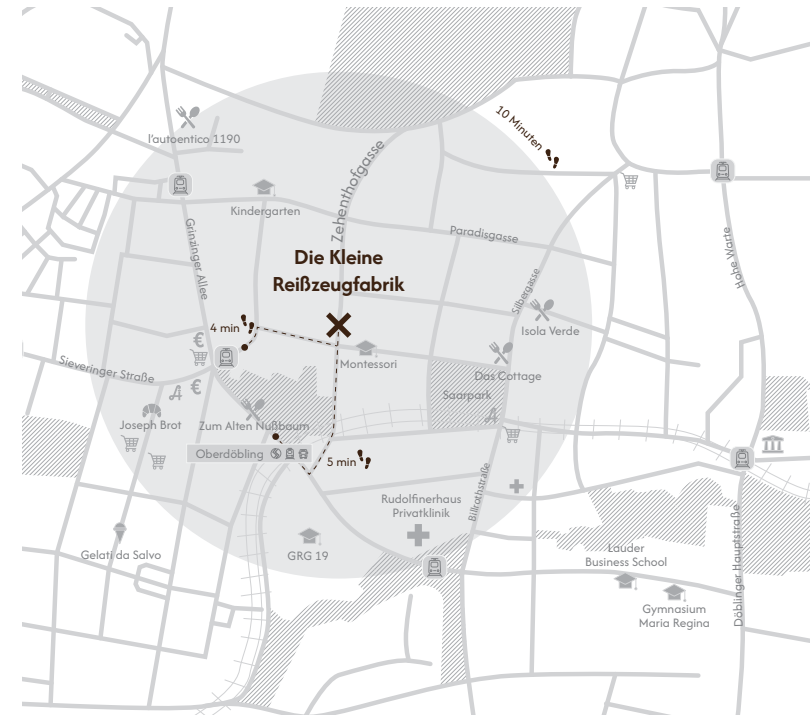
***„Die kleine Reißzeugfabrik – ein Ort, an dem
Wiener Lebensgefühl, Natur und urbane
Qualität auf einzigartige Weise
zusammenfinden.“***



Urbane Rückzugsort - ruhige Lage mit bester Anbindung an die Stadt.



Die **Zehenthofgasse** überzeugt nicht nur durch ihre Lage im Herzen Döblings, sondern auch durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit. Gleichzeitig eröffnet die ausgezeichnete Verkehrsanbindung den schnellen Zugang zur Wiener Innenstadt – in kaum 15 Autominuten sind Sie im Herzen der Stadt.



Mehrere Buslinien wie 10A, 39A und N38 liegen in unmittelbarer Nähe, ebenso die Straßenbahnlinie 38 Richtung Oberdöbling. In wenigen Minuten erreicht man den Bahnhof Oberdöbling mit der S45,

die schnelle Verbindungen quer durch Wien ermöglicht. Auch die U4 und U6 sind über kurze Wege gut angebunden und bringen Sie rasch ins Stadtzentrum.

„So verbindet die Adresse perfekt zwei Welten: die Ruhe und Weinberge Döblings – und die pulsierende Innenstadt, die jederzeit bequem erreichbar bleibt.“

Geschichte

Vom Handwerk zum Wohnen



***“Unser Projekt trägt den Namen
„Die kleine Reißzeugfabrik“ –
als Hommage an die Geschichte des Hauses
und das Handwerk, das hier einst
beheimatet war.”***

Die Adresse **Zehenthofgasse 20, 1190 Wien** blickt auf eine außergewöhnliche Vergangenheit zurück. Um 1880 errichtet, diente das Gebäude über viele Jahrzehnte als Werkstatt für feines Reißzeug – präzise Instrumente, mit denen Architekten, Ingenieure und Zeichner ihre Ideen aufs Papier brachten. In den Räumen, in denen einst Handwerk und Erfindungsgeist zusammentrafen, lag der Ursprung vieler Entwürfe, die Wien geprägt haben.



So wird das Haus seiner Geschichte gerecht – und schreibt sie zugleich in zeitgemäßer Form fort: vom Ort des Handwerks zum Ort des Wohnens. Diese Geschichte ist bis heute spürbar: die handwerkliche Akribie, die Liebe zum Detail und die Sorgfalt, mit der gearbeitet wurde, haben wir als Haltung in unser architektonisches Konzept übersetzt. Der Bestand bleibt daher nicht nur baulich erhalten, sondern auch ideell – als Fundament für eine neue Nutzung. Indem wir das alte Werkstattgebäude respektvoll weiterbauen, schlagen wir eine Brücke zwischen Vergangenheit und Gegenwart: Wo früher Präzision in Metall und Holz Gestalt annahm, entstehen nun Wohnungen mit architektonischer Tiefe, die dieselbe Sorgfalt und Wertigkeit ausstrahlen.



Wohnungs- typen

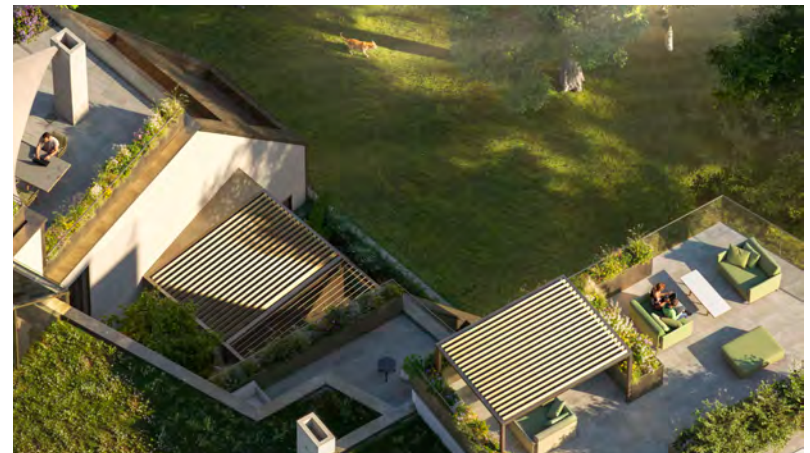
Vielfalt mit Charakter



Das Projekt **„Die kleine Reißzeugfabrik“** umfasst 13 Eigentumswohnungen und eine Arztpraxis, die sich über Bestand oder Neubau verteilen. Jede Einheit ist einzigartig in ihrer Ausprägung und folgt dennoch einer gemeinsamen architektonischen Haltung: Funktionalität, Klarheit und ein durchdachter Bezug von Innen- und Außenraum. Die Wohnungen reichen von kompakten 2-Zimmer-Einheiten ab 58 m², ideal für Singles oder Paare, bis hin zu weitläufigen

Familienwohnungen mit bis zu 5 Zimmern und 160 m² Wohnfläche. Offene Wohn- und Essbereiche bilden jeweils das Herzstück der Grundrisse und schaffen Orte der Begegnung, während private Rückzugsräume für Balance und Ruhe sorgen. Ein besonderes Merkmal sind die individuell ausgeformten Freiräume: Balkone, Terrassen und private Gartenhöfe erweitern den Wohnraum ins Freie und holen Licht, Luft und Grün direkt in den Alltag.

„Jede Wohnung der kleinen Reißzeugfabrik ist ein Unikat mit Charakter.“





Der Bestand mit seiner historischen Substanz bietet Wohnungen mit besonderem Charakter, geprägt von hohen Räumen und großzügigen Fensteröffnungen. Die neu errichteten Einheiten überzeugen durch klare Linien, helle Materialien und

zeitgemäße Offenheit. Gemeinsam entsteht so eine vielfältige Mischung, die unterschiedliche Lebensentwürfe aufnimmt und ihnen Raum gibt.

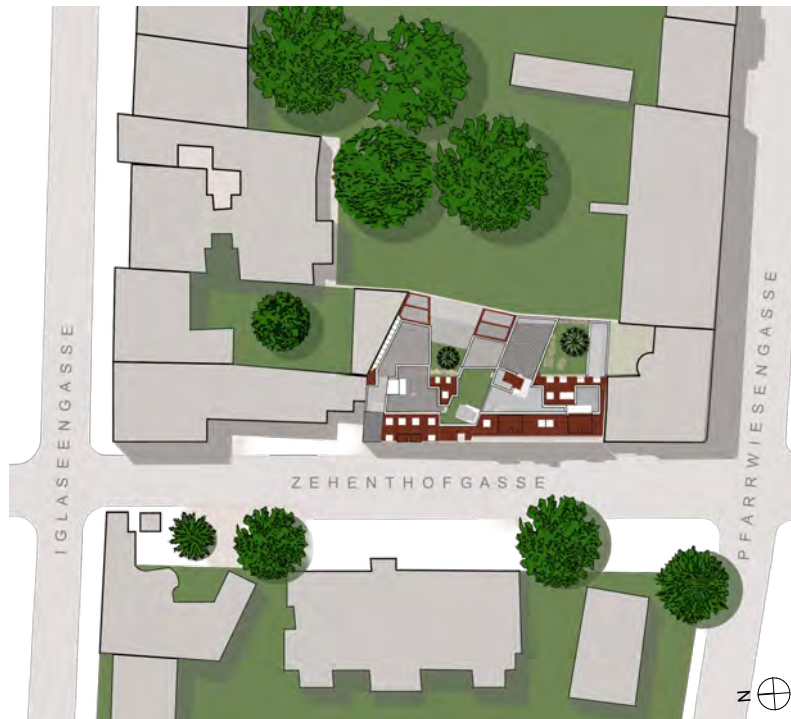


„Ob als Rückzugsort mitten in Döbling, als repräsentatives Zuhause mit historischem Charme oder als moderne Familienwohnung – „Die Kleine Reißzeugfabrik“ vereint Vielfalt mit architektonischer Tiefe.“



Weitblick

In die Parklandschaft



“Die Lage besticht durch die Aussicht auf die begrünte Parklandschaft und verbindet städtisches Leben mit ruhiger Natur.”



Ausblick in eine großzügige Parklandschaft:
Ein Großteil der Wohnungen in der Zehenthofgasse genießt eine einzigartige Ausrichtung in die großzügige Parklandschaft. Die weiten Blickachsen ins Grüne verleihen jedem Raum eine besondere Ruhe und Großzügigkeit.

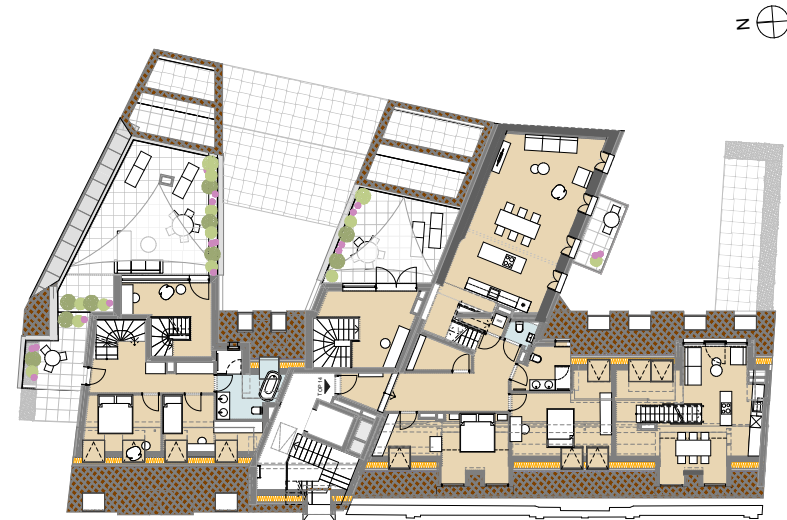
Großflächige Fenster holen Licht und Natur unmittelbar ins Innere und schaffen ein Wohngefühl, das Privatsphäre, Exklusivität und die Qualität einer parkähnlichen Umgebung vereint – ein seltener Luxus im Herzen Döblings.



Grundrisse



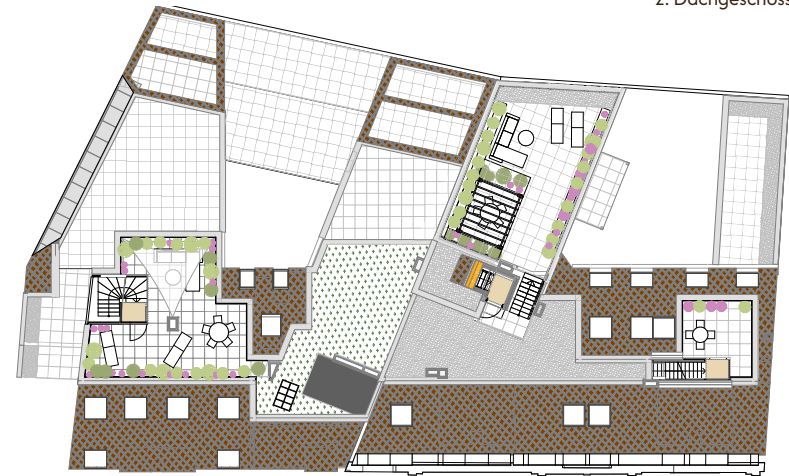
1. Obergeschoss



2. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss

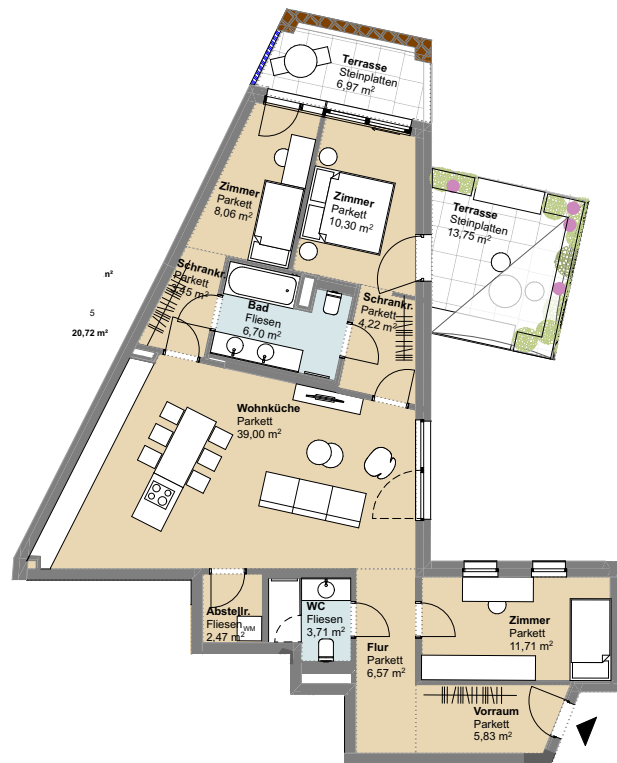


Dachterrassen





Top 04



4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Parkblick

Wohnung 102,02 m² | Terrassen 20,72 m²

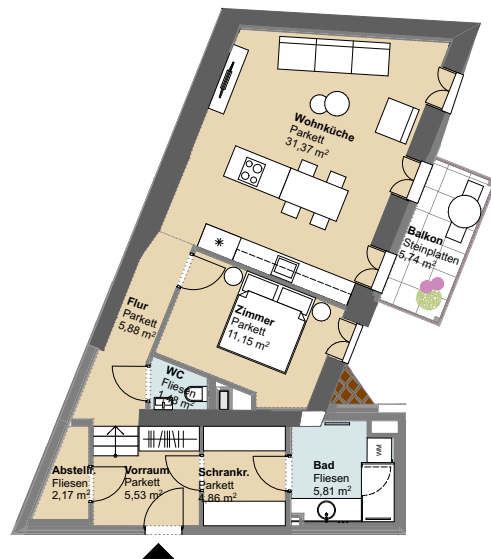
4 Zimmer | 2 Bäder

1. OG | Ost-Süd-Lage

Die 4-Zimmer-Terrassenwohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre helle, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Zwei Bäder bieten Komfort und Flexibilität für Familie oder Gäste.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Terrassen mit insgesamt ca. 20 m², die Parkseite und die Ost-Süd-Ausrichtung – perfekt für sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Die Wohnung vereint urbanen Komfort mit Ruhe, Naturblick und elegantem Design – ideal für Anspruchsvolle, die Stil, Funktionalität und Lebensqualität schätzen.

Top 11



Südseitige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Stilvoll wohnen in Döbling

Wohnung 66,77 m² | Balkon 5,74 m²

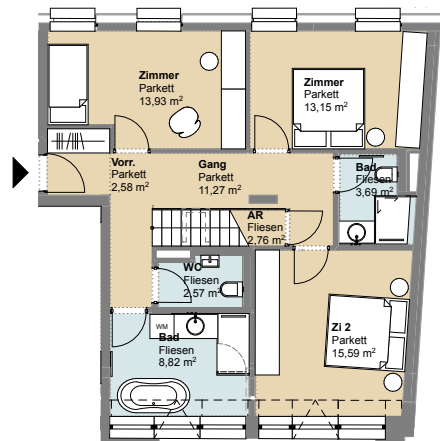
2 Zimmer | sep. Schrankraum | Bad | WC

2. OG | Süd-Hoflage

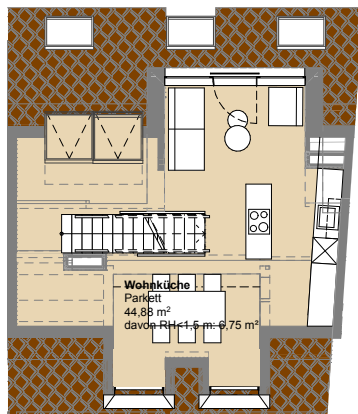
Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Design. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück, das Schlafzimmer bietet Ruhe, das Bad und separate WC Komfort.

Der Balkon mit Süd-Ausrichtung zum ruhigen Innenhof lädt zum Entspannen ein. Hochwertiges Eichenparkett, maßgefertigte Tischlereinbauten und großformatige Fenster schaffen lichtdurchflutete, stilvolle Räume. Intelligente Haustechnik steuert Heizung, Kühlung, Beleuchtung und Verschattung.

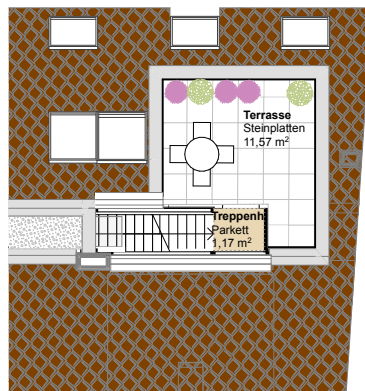
Top 12



2. Obergeschoss



1. Dachgeschoss



Dachterrasse



Maisonette-Terrassenwohnung mit Parkblick

Wohnung 121,89 m² | Terrasse 11,57 m²

4 Zimmer | 2 Bäder | WC

2. OG/1. DG + Dachterrasse

Ost-West-Lage

In dieser Maisonette-Wohnung öffnet sich Wohnraum als Lebensraum – lichtdurchflutet zwischen Morgen und Abend, zwischen Hof und Straße, zwischen Geschichte und Gegenwart. Großzügig gestaltet über zwei Ebenen, mit vier Zimmern, zwei Bädern und einer sonnigen Terrasse Richtung Parkland-

schaft, verbindet diese Maisonette Weite mit Geborgenheit. Intelligente Haustechnik steuert Heizung, Kühlung, Beleuchtung und Verschattung für maximalen Komfort. Wer Historie, modernes Design und urbane Nähe mit Naturverbundenheit verbinden möchte, findet hier ein Zuhause, das Komfort, Eleganz und private Freiräume harmonisch vereint. Der offene, extravagant zugeschnittene Wohnbereich, der sich durch drei Gauben öffnet. Bietet beidseitig einen Ausblick in die Landschaft.





Ausstattung Allgemeiner Bereiche



„Der architektonische Ausdruck bleibt reduziert und klar – mit viel Respekt für das, was da war, und einer Vision für das, was entstehen soll.“



Die äußere Gestaltung vereint Tradition und Moderne. Eine markante Dachlandschaft in Schuppenoptik mit kleinformatischen, rostbraunen Spitzrautenschindeln verleiht dem Baukörper Charakter. Die historische Fassade in elegantem Creme bewahrt den Charme der Gründerzeit, während der Zubau mit Wärmedämm-Verbundsystem und teils hinterlüfteten Fassaden für zeitgemäße Effizienz und klare Linien sorgt. Das Thema der ehemaligen **Reisszeugfabrik** wird im Innenraum wieder aufgegriffen.

Details wie Beschriftungen und Außenbeleuchtungen im zeitlos eleganten Design runden das Erscheinungsbild ab und setzen dezente Akzente. Auch die Allgemeinflächen greifen die architektonische Haltung auf: Oktagonale Zementfliesen in Grün und Creme erinnern an die Gründerzeit, kombiniert mit ovalen Milchglasleuchten und Bronzedetails bei Türgriffen und Beschriftungen.

Ausstattung Wohnungen



Wohn- und Schlafräume sind mit edlem Fischgrätparkett aus Eiche ausgestattet, das Wärme und Beständigkeit ausstrahlt. Rahmenbündige, 220 cm hohe Holztüren aus Eiche betonen die Großzügigkeit der Räume und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Maßgefertigte Tischlereibauten und fein abgestimmte Oberflächen schaffen ein Ambiente von Klarheit und Raffinesse.

Akzente setzen die Türgriffe aus Bronze, die Materialästhetik konsequent fortführen. Die großzügigen Fensterflächen mit feinen, reduzierten Profilen aus Aluminium in Bronzetönen öffnen den Raum zum Außenbereich und lassen Licht und Landschaft Teil des Wohnens werden. So wird das Haus seiner Geschichte gerecht – und schreibt sie zugleich in zeitgemäßer Form fort: vom Ort des Handwerks zum Ort des Wohnens.

„Die Wohnungen verbinden zeitlose Eleganz mit handwerklicher Präzision. Im Mittelpunkt steht ein durchgängiges, fein abgestimmtes Gestaltungskonzept, das sich in jedem Detail widerspiegelt.“





Ausstattung Bäder



„So entsteht ein Wohnumfeld, das nicht nur höchsten Komfort bietet, sondern auch die historische Substanz mit zeitgenössischer Exklusivität verbindet.“



Die Bäder sind in klarer Eleganz gestaltet: großformatige Feinsteinzeugplatten im Format 120 × 60 cm in der Kombination Onyx und Creme oder alternativ in Weiß-Aquagrau bilden die Basis. Dazu gesellen sich Wandarmaturen der Fa. Dornbracht in Bronze, edle Bronze-Glas-Duschtrennwände sowie präzise gesetzte Einbauspots – funktional und atmosphärisch zugleich. Die Bäder präsentieren sich in klarer Eleganz und zeitloser Ästhetik. Großformatige Feinsteinzeugplatten im Format 120 × 60 cm in der Kombination Onyx und Creme oder

alternativ in Golden White schaffen eine edle, harmonische Basis. Im Duschbereich setzen feine Wandmosaiken zusätzliche Akzente und verleihen dem Raum eine lebendige, handwerkliche Note. Ergänzt wird das Ensemble durch exklusive Wandarmaturen der Marke Dornbracht in warmer Bronze. Edle Bronze-Glas-Duschtrennwände, präzise gesetzte Einbauspots sowie Handtuchheizkörper in Bronze unterstreichen den modernen Charakter – funktional, stilvoll und atmosphärisch zugleich.



Ordination

Praxismöglichkeiten in historischer
Reißzeugfabrik
– Modern, grün, barrierefrei



In der historischen Kulisse **der kleinen Reißzeugfabrik** entsteht Ihre Praxis mit Charakter – ideal für eine Gruppen- oder Einzelpraxis, die Funktionalität und Wohlbe- finden perfekt vereint. Ein eigener straßenseitiger Eingang mit barrierefreiem Rollstuhllift sorgt für einen komfortablen Zugang für alle Patient:innen.

Die **Zehenthofgasse 20** verbindet urbane Erreichbarkeit mit ruhiger Umgebung – ideal für eine Ordination. Sie liegt in einem gut angebundenen Stadtteil, der sowohl mit Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar ist.

Patienten profitieren von kurzen Wegen und zahlreichen Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude. Freuen Sie sich auf einen hellen Empfangsbereich und einen Warteraum mit Blick und direktem Zugang zu einem 58 m² großen, liebevoll gestalteten Innenhof – Ihre grüne Oase mitten in der Stadt. Drei Arztzimmer und drei Behandlungsräume (Typ Behandlungsraum invasiv) bieten viel Platz, größtenteils mit idyllischem Ausblick auf den Innenhof.



Die Behandlungsräume erfüllen höchste Hygienestandards (Raumklasse H 4). Die Ordination ist mit barrierefreiem WC, Personal-WC, Personalraum, Umkleide und Lager optimal ausgestattet.

Hier verschmilzt moderne Praxistechnik mit Atmosphäre und Natur – ein Ort, an dem sich Patient:innen wie auch Ihr Team rundum wohlfühlen. Ein Standort, der überzeugt – für Gesundheit, Effizienz und eine entspannte Praxisatmosphäre.



Ordination 215,67 m²

Innenhof 58,54 m²

EG - Gruppenpraxis

Empfang, Warteraum,
3 Arztzimmer, 3 Behandlungsräume,
Behinderten WC, Personal WC,
Umkleide, Teeküche Lager, Innenhof
Ost-Süd-West Ausrichtung

Technik

Technik auf höchstem Niveau
– Komfort mit Anspruch



*„Technik, die man nicht sieht –
aber jeden Tag genießt.“*

In der **Zehenthofgasse 20** wird Wohnen neu gedacht: modern, effizient und exklusiv. Ein intelligentes Bussystem vernetzt Beleuchtung, Beschattung, Heizung und Kühlung zu einem harmonischen Ganzen – intuitiv steuerbar, wahlweise über edle Schalter oder bequem via App. So lassen sich Lichtstimmungen, Raumtemperatur und Atmosphäre individuell anpassen – mit einem Fingertipp, jederzeit und überall. Das Herzstück der Haustechnik bildet eine zentrale Wärmepumpe, die Heizung und Kühlung übernimmt. Sie garantiert nicht nur höchste Energieeffizienz, sondern auch nachhaltigen Betrieb – ein Bekenntnis zu verantwortungsvollem Luxus. Dezentale Innengeräte sorgen für ein stets perfektes Raumklima, vom angenehmen temperierten Sommer bis zum behaglich warmen Winter.



Abgerundet wird das Angebot durch eine exklusive Wellnesszone im Haus: Sauna und Ruheraum schaffen einen privaten Rückzugsort, der das Wohnen um eine weitere Dimension von Lebensqualität erweitert. So verbindet dieses Projekt State-of-the-Art-Technik mit einem Gefühl von Zeitlosigkeit und Eleganz – ein Wohnstandard, der weit über das Gewöhnliche hinausgeht.



Kontakt

Ein Gespräch ist der Beginn
jeder Geschichte ...

Wenn Sie mehr über **“Die kleine Reißzeugfabrik”** erfahren möchten oder sich für eine Wohnung in der **Zehenthofgasse 20** interessieren, freuen wir uns auf Ihre Nachricht. Senden Sie uns eine E-Mail oder treten Sie direkt telefonisch mit uns in Verbindung – wir nehmen uns gerne Zeit für Ihr Anliegen und beraten Sie persönlich.

Ein Projekt der:

Zehenthofgasse 20 Errichtung GmbH

FN 582296v

Am Renninger 10 / Top 01

3400 Klosterneuburg

+43 (0)664 5121245

info@zehenthofgasse.at

Designed by:

**YO
LO** ARCHITECTURE
you only live once

Innenvisualisierungen: **Contrapost.at** | Petrit Vejseli

Grafik Design: **tobefrank.at** | Iris C. M. Frank

Designed by:

**YO
LO** ARCHITECTURE
you only live once

Zehenthofgasse 20 Errichtung GmbH

FN 582296v

Am Renninger 10 / Top 01

3400 Klosterneuburg

+43 (0)664 5121245

info@zehenthofgasse.at

© Alle Inhalte dieser Präsentation, insbesondere Texte und Pläne, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei Zehenthofgasse 20 Errichtung GmbH und bei YOLO Architecture GmbH. Wir behalten uns Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und technischer und gestalterischer Maßnahmen vor. Die Visualisierung stellt ein Symbolbild dar. Als Verkaufsgrundlage dient ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die Vertragspläne.

Exklusiver Vertrieb



Wolfundsohn
Immobilien GmbH

Phone

+ 43 676 5962196

Website

www.wolfundsohn/projekt

Email

office@wolfundsohn.com

Address

Frankgasse 6 Top 10, 1090 Wien