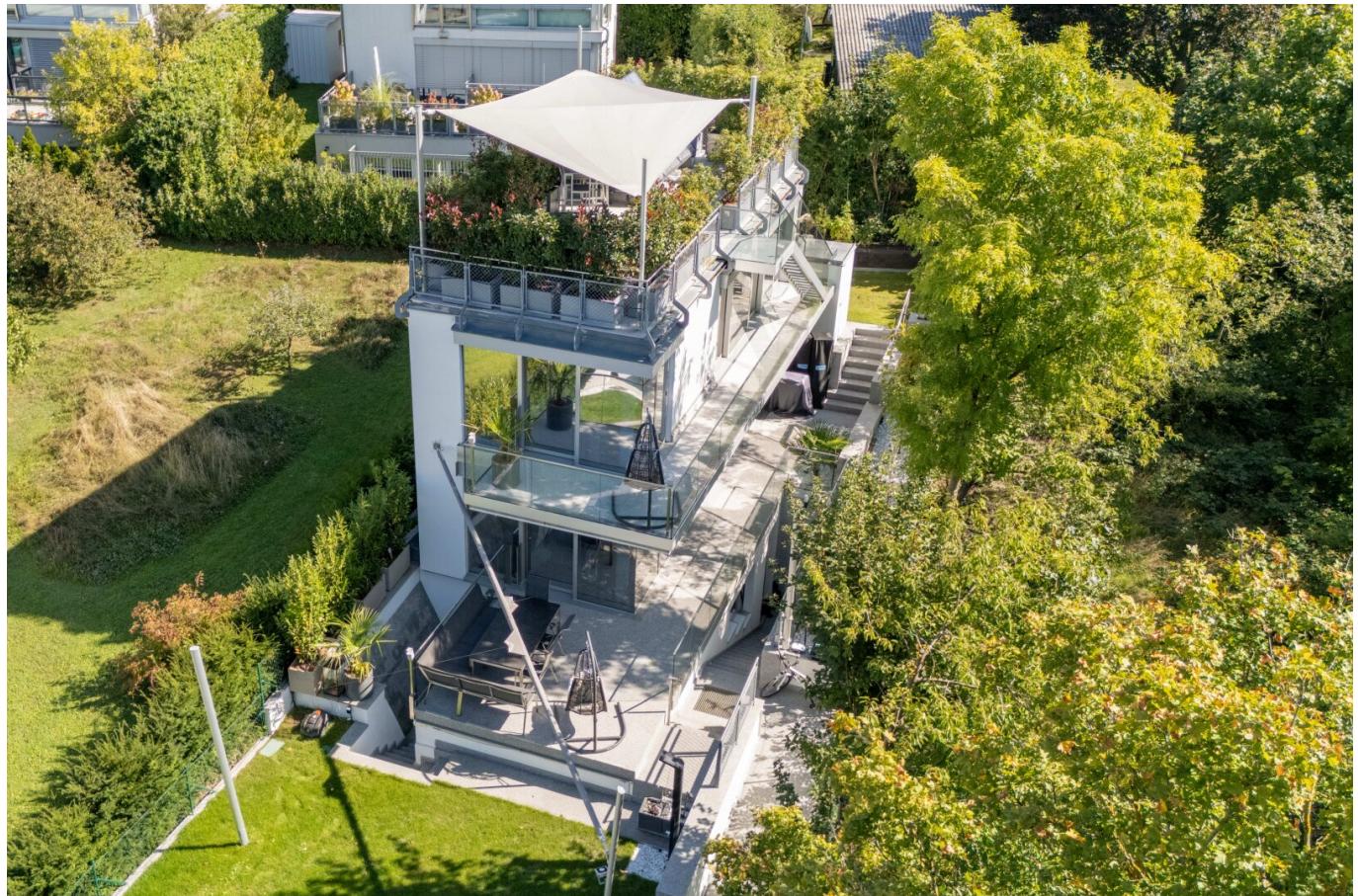


**Exklusives Weinberg-Refugium: unverbaubarer  
Panoramablick in absoluter Ruhelage | hightech Pool |  
Dachterrasse mit Whirlpool | Erdwärme, Solarpaneelle,  
Fußbodenheizung, Kühlecke**



**Objektnummer: 16355**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	139,50 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

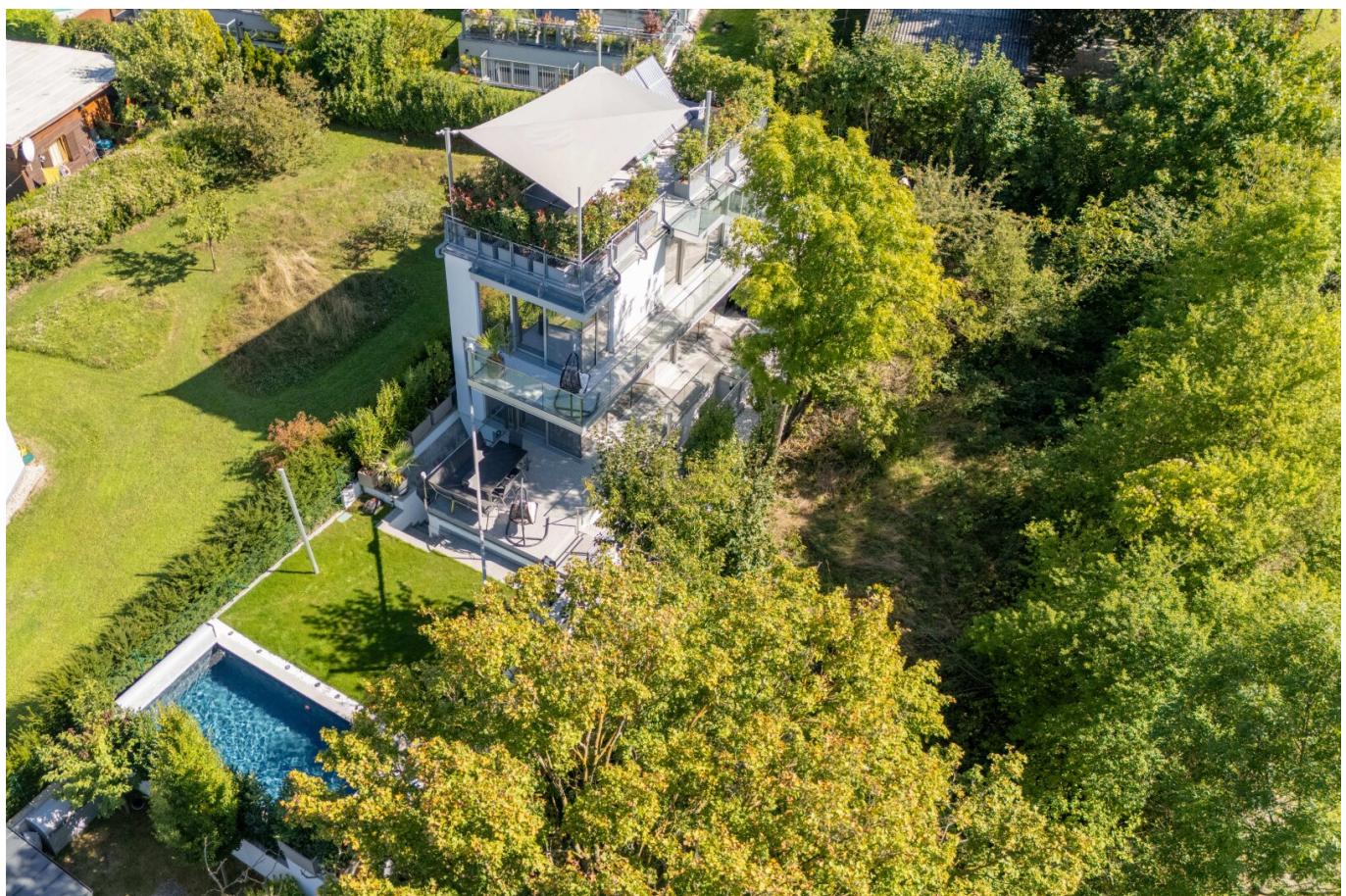


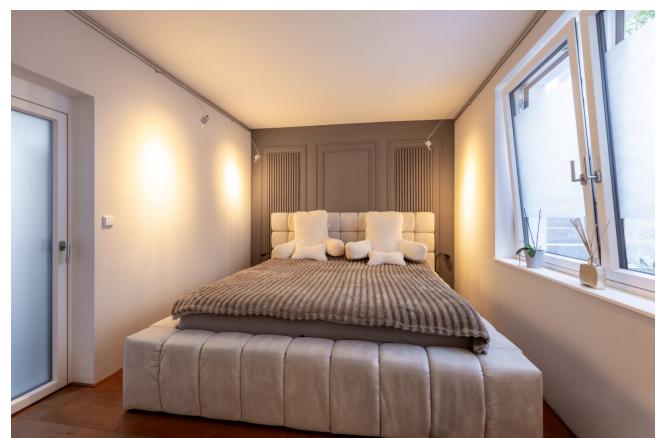
**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

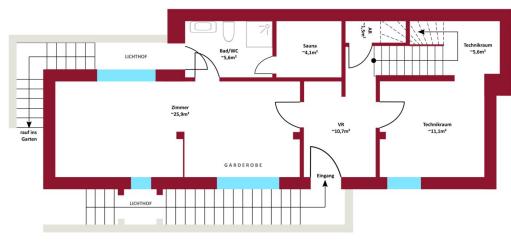


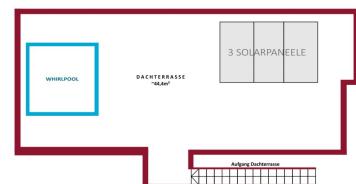
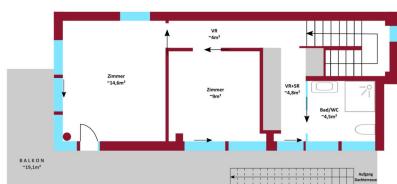
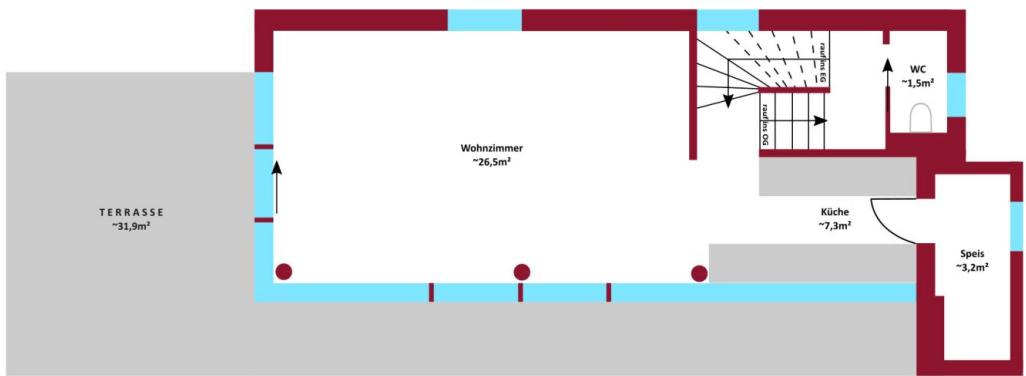


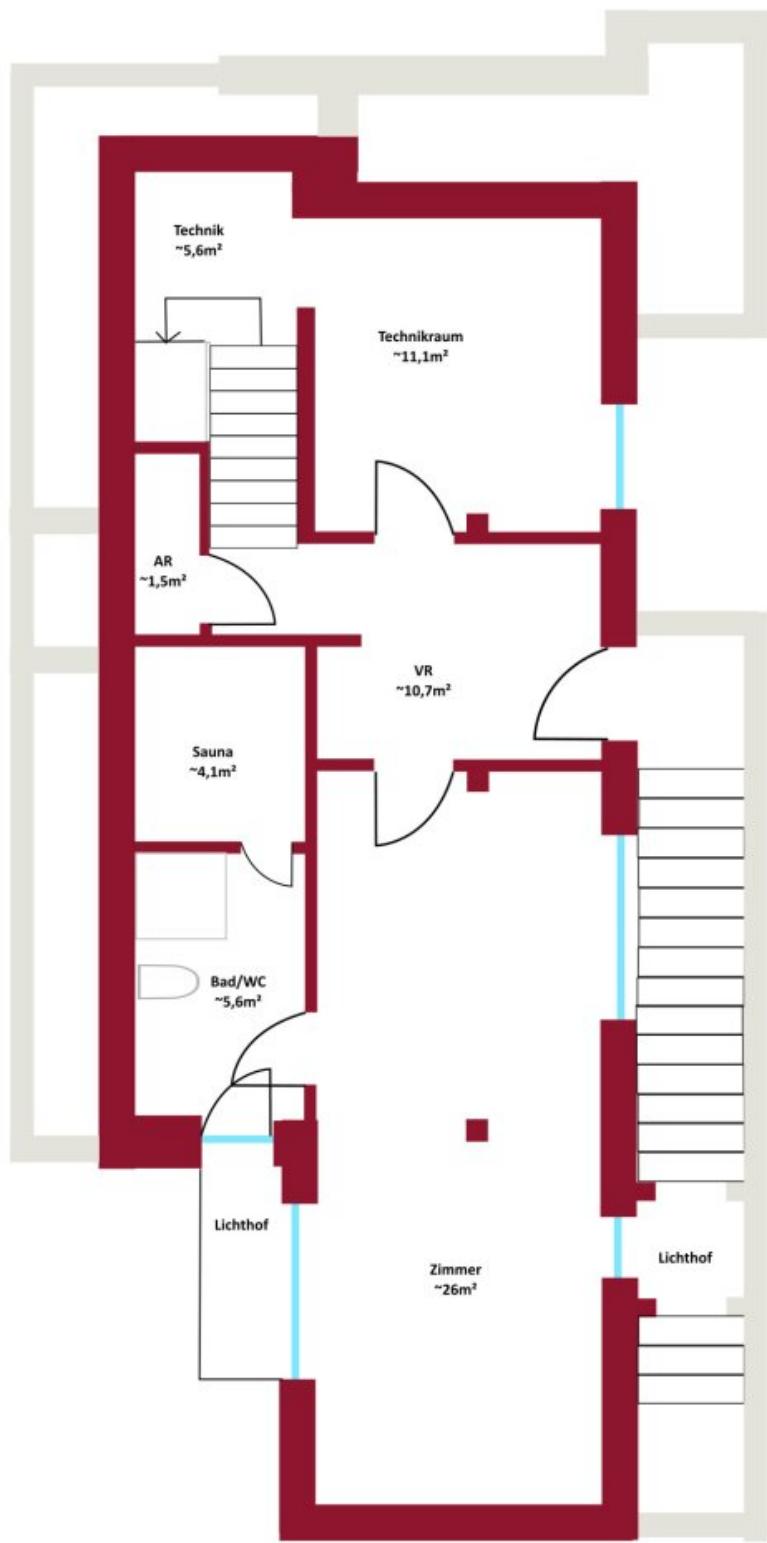


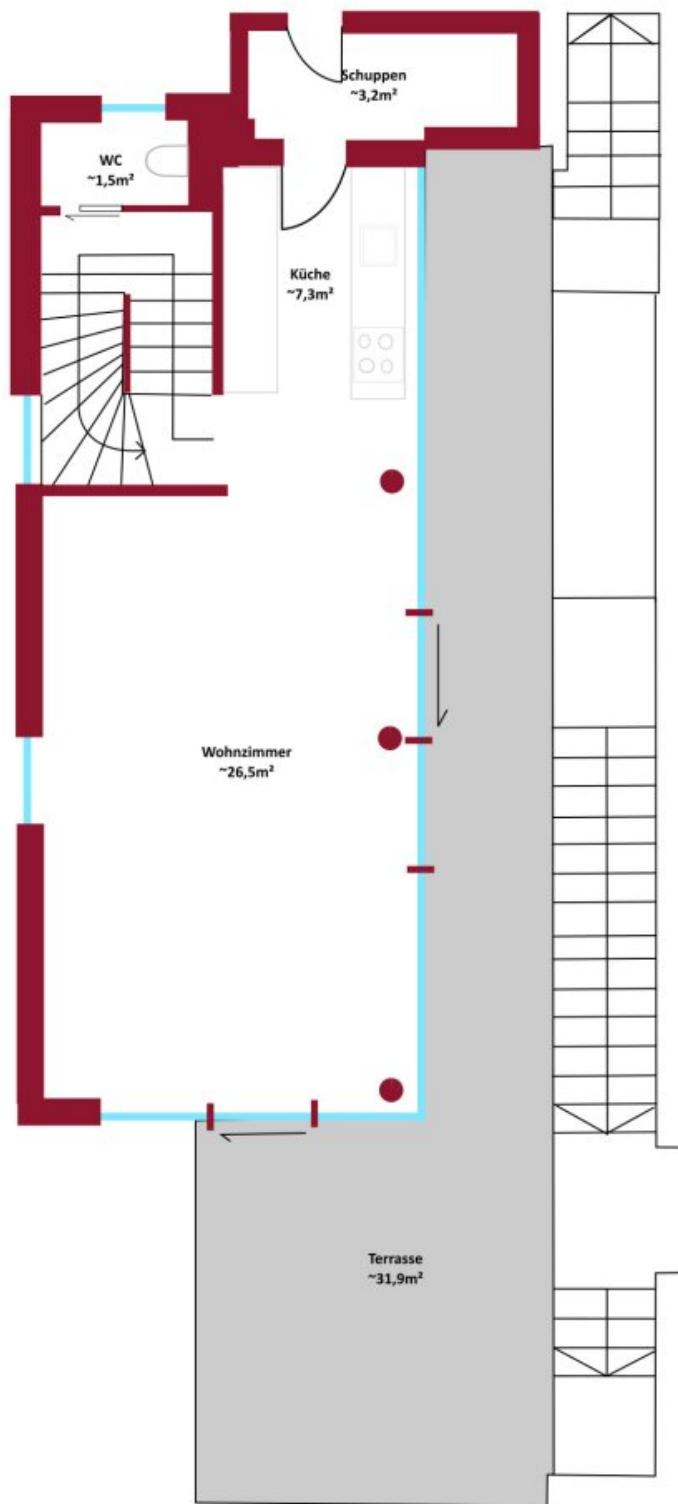


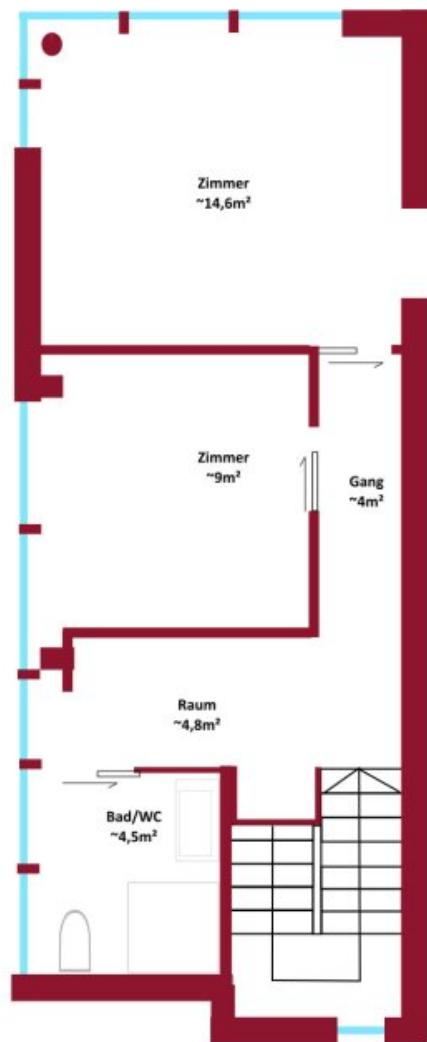


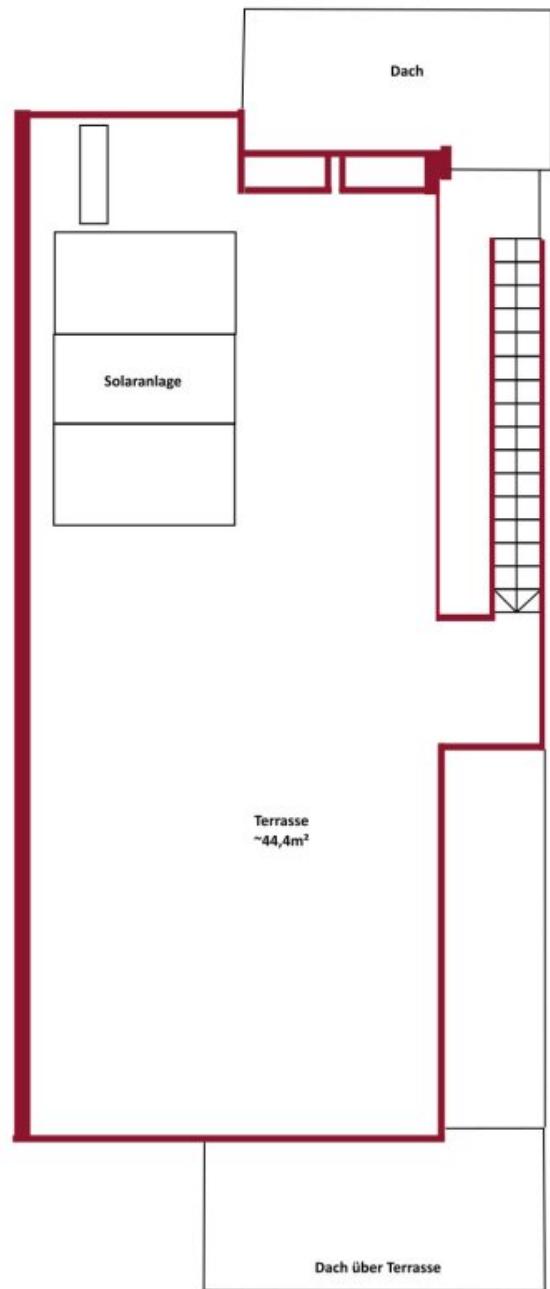












## Objektbeschreibung

In einer der **besten Lagen des 19. Bezirks – ruhig gelegen am Hackenberg** – präsentiert sich dieses **freistehende Einfamilienhaus** als seltene Gelegenheit für **anspruchsvolles Wohnen**. Auf drei Wohnebenen bietet die Liegenschaft vier helle Zimmer mit **unverbaubarem Blick über die umliegenden Weinberge**. Der gepflegte **Garten mit Pool** bietet **Rückzug und Privatsphäre**, während die **großzügige Dachterrasse mit Whirlpool**, **eindrucksvolle Ausblicke** und stimmungsvolle Sonnenuntergänge über Wien ermöglicht. Im Inneren überzeugt das Haus durch eine **durchdachte Raumplanung, hochwertige Ausführung** und **eine Einrichtung mit klarer Linie und Liebe zum Detail** – ein **modernes Wohnambiente mit hoher Qualität**.

Im Erdgeschoss befindet sich die **großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich**, ausgestattet mit einer **maßgefertigten Tischlerküche** und angrenzender Speis. **Boden tiefe Glasfronten** eröffnen den direkten Zugang zur **sonnigen Terrasse und dem eleganten Pool**, ein Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, **ein Schrankraum** sowie ein Badezimmer mit WC – perfekte Rückzugsbereiche für Ruhe und Komfort. Der vollwertig ausgebauten Wohnkeller bietet ein weiteres Schlafzimmer mit **Garderobenraum und Zugang zum Garten**, ein Badezimmer mit WC, **einen praktischen Abstellraum sowie einen separaten Raum mit Saunaanschluss**. Die **uneinsichtige, weitläufige Dachterrasse mit Whirlpool** eröffnet einen **unvergleichbaren Panoramablick über die Weinberge und die Umgebung**.

Die Immobilie ist mit einer **energiesparenden Wärmepumpe und einer Solaranlage** ausgestattet, die ein besonders **ressourceneffizientes Wohnen** ermöglichen. Pufferspeicher sorgen dafür, dass die Sonnenenergie optimal genutzt wird. Für höchsten Komfort sorgen **Fußboden- und Deckenkühlung**, die eine **gleichmäßige und angenehme Verteilung von Wärme und Kälte** in allen Räumen gewährleisten. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sind mit **elektrischen Raffstores** ausgestattet und verbinden Ästhetik mit Funktionalität. Die **durchdachte Ambientebeleuchtung im Innen- und Außenbereich** rundet die exklusive Wohnatmosphäre ab. Der **hochmoderne Pool** überzeugt durch **minimalistisches Design** und zehn unterschiedliche Funktionen, während der **Whirlpool** Platz für vier Personen bietet und **höchsten Entspannungswert garantiert**. Alle Terrassenflächen sind mit **hochwertigen Steinteppich** ausgestattet. Das gesamte Haus mit **maßgefertigten Tischlerschränken** bietet **großzügigen Stauraum bei klarer Linienführung**.

Dieses Architektenhaus verbindet **Eleganz, Komfort und modernste Technik** auf höchstem Niveau – ein **einzigartiges Zuhause für Genießer**, die Wert auf Qualität, Stil und Ruhe legen.

**Highlights auf einen Blick:**

- **Top-Ruhelage** am Hackenberg
- **Panoramablick:** Unverbaubarer Ausblick über die Weinberge
- **Außenbereich:** Großzügiger Garten mit Pool und uneinsichtiger Dachterrasse
- **Dachterrasse mit Whirlpool,** Terrassenflächen mit hochwertigem Steinteppich
- **Maßgefertigte Tischlerküche,** angrenzende Speis, Zugang zur Terrasse
- **Ausgebauter Wohnkeller**
- **Energiesparende Wärmepumpe** und Solaranlage mit Pufferspeichern
- **Fußbodenheizung und Deckenkühlung** für gleichmäßige Temperaturverteilung
- **Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster** mit elektrischen Raffstores
- **Durchdachte Innen- und Außenbeleuchtung**
- **durchdachte, maßgefertigte Tischlerschränke**

**Das Haus teilt sich wie folgt auf:**

## **GARTENGEZOSS**

- Wohnraum, ca. 26,51m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse
- Küche, ca. 7,29m<sup>2</sup>

- Speis, ca. 3,19m<sup>2</sup>
- Gäste-WC, ca. 1,49m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 31,93m<sup>2</sup>

## **1.OBERGESCHOSS**

- Zimmer, ca. 14,57m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- Zimmer, ca. 8,99m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
- Vorraum, Garderobe, ca. 4,75m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC, ca. 4,44m<sup>2</sup>
- Gang, ca. 3,98m<sup>2</sup>

## **KELLERGESCHOSS**

- Zimmer, ca. 25,89m<sup>2</sup> mit Zugang zum Garten und Terrasse
- Badezimmer ca. 5,64m<sup>2</sup>
- Saunaraum, ca. 4,10m<sup>2</sup>
- Vorraum, ca. 10,73m<sup>2</sup>

- Abstellraum, ca. 1,45m<sup>2</sup>
- Technikraum, ca. 5,60m<sup>2</sup>
- Technikraum, ca. 11,08m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS

- Dachterrasse, ca. 44,44m<sup>2</sup>

### Einkaufsmöglichkeiten:

Restaurants, Heurigen, Supermärkte in der Nähe.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

ca. 252 Meter bis zur Busstation 39A Neustift/Agnesgasse

ca. 218 Meter bis zur Busstation 35A Neustift/Agnesgasse

ca. 309 Meter bis zur Busstation 43B Neustift/Agnesgasse

### Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **1.890.000,-- Euro**. Im Kaufpreis ist eine ausweisbare Umsatzsteuer enthalten, die unter gewissen Vorbehalten von Vorsteuerabzugsberechtigten steuerlich genutzt werden kann! Ebenso ist ein Mietkauf möglich, wobei der Mindestbarerlag € 600.000,-- beträgt! Für detaillierte Informationen bitte Anfragen!

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap