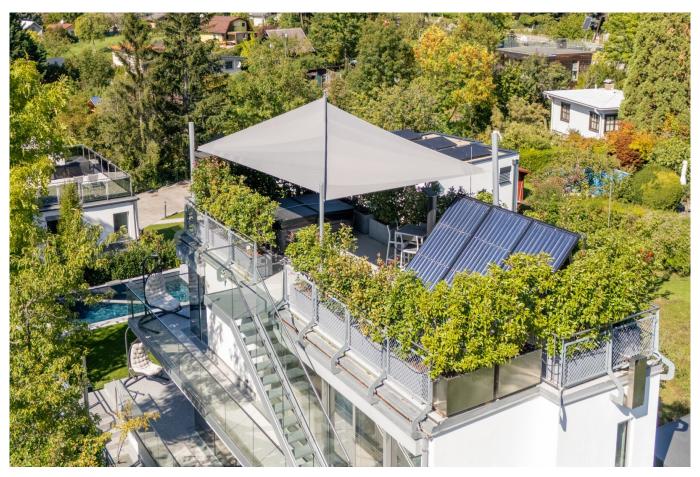
Exklusives Weinberg-Refugium: unverbaubarer Panoramablick in absoluter Ruhelage I hightech Pool I Dachterrasse mit Whirlpool I Erdwärme, Solarpaneele, Fußbodenheizung, Kühldecke



**Objektnummer: 16415** 

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1190 Wien
Zustand: Neuwertig

**Zustand:** Neuwertig **Wohnfläche:** 139,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4
Balkone: 1
Terrassen: 2

 Garten:
 139,50 m²

 Keller:
 63,00 m²

 Kaufpreis:
 1.890.000,00 €

**Provisionsangabe:** 

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



























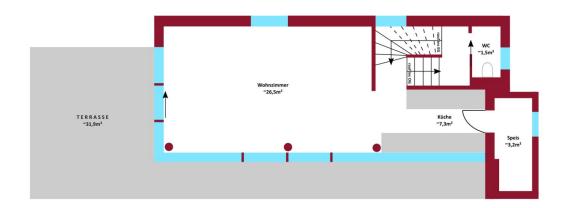






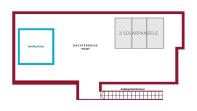






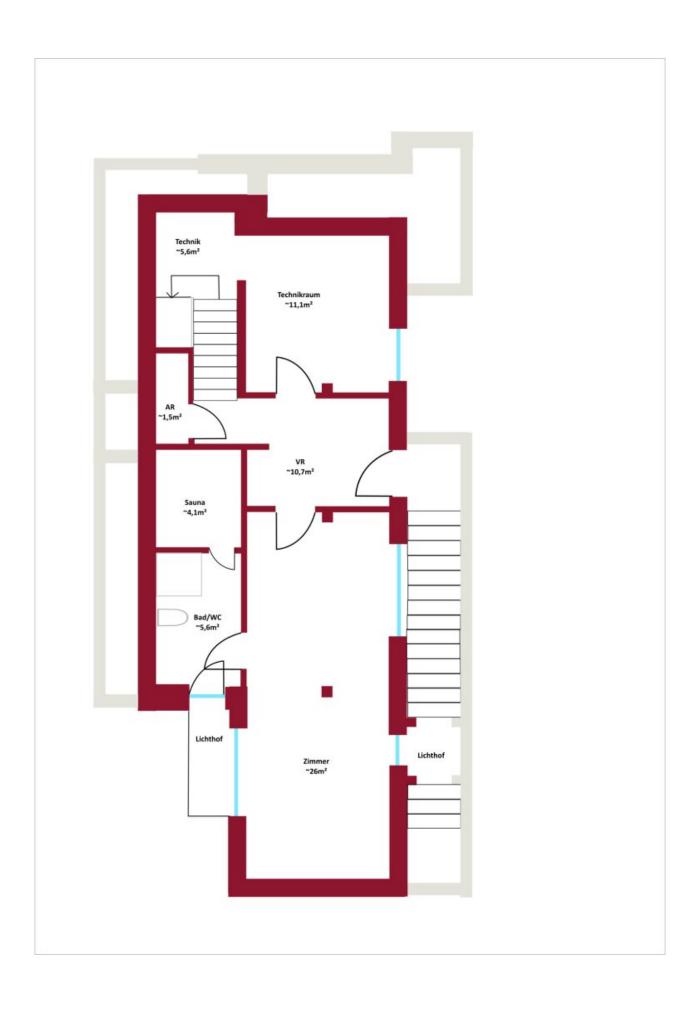


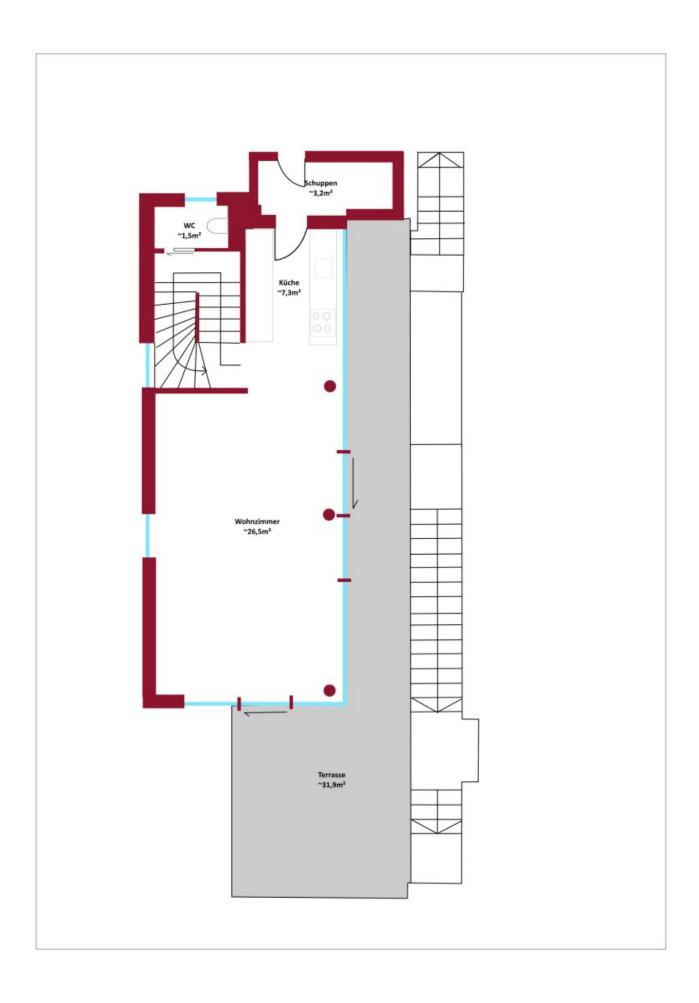


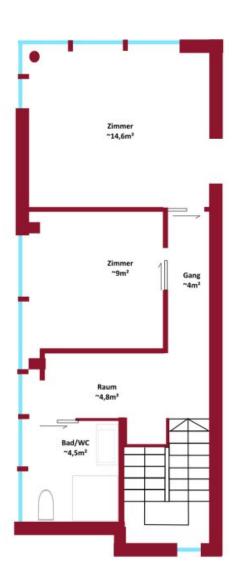


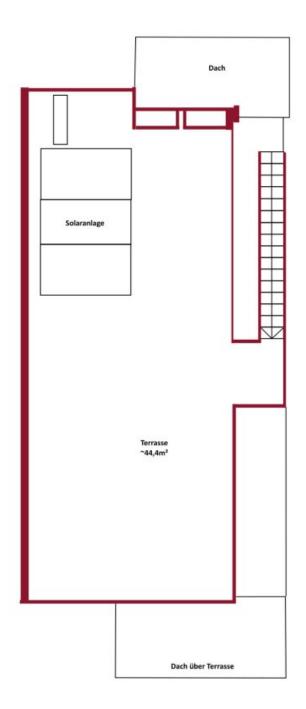
X

+









# **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. **Bodentiefe 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 ausgebaute 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:

#### **GARTENGESCHOSS**

- Wohnraum, ca. 26,51m² mit Zugang zur Terrasse
- Küche, ca. 7,29m²

- Speis, ca. 3,19m<sup>2</sup>
- Gäste-WC, ca. 1,49m²
- Terrasse, ca. 31,93m<sup>2</sup>

## 1.OBERGESCHOSS

- Zimmer, ca. 14,57m² mit Zugang zum Balkon
- Zimmer, ca. 8,99m² mit Zugang zum Balkon
- Vorraum, Garderobe, ca. 4,75m²
- Badezimmer mit WC, ca. 4,44m²
- Gang, ca. 3,98m²

## **KELLERGESCHOSS**

- Zimmer, ca. 25,89m² mit Zugang zum Garten und Terrasse
- Badezimmer ca. 5,64m²
- 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. 44,44m²

# Einkaufsmöglichkeiten:

Restaurants, Heurigen, Supermärkte in der Nähe.

# Öffentliche Verkehrsanbindung:

252 Meter bis zur Busstation 39A Neustift/Agnesgasse

218 Meter bis zur Busstation 35A Neustift/Agnesgasse

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 <u>0664 99523313</u> zur Verfügung.

## 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