

**Ca. 3000 m<sup>2</sup> weitläufiges und stilvoll gestaltetes  
Gartenareal mit Terrassen, Pavillon und exklusiven  
Rückzugsbereichen – ideale Kulisse für Events,  
Kundentermine oder Outdoor-Inszenierungen.**



**Objektnummer: 16481**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	3.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	6.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.790,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.790,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915







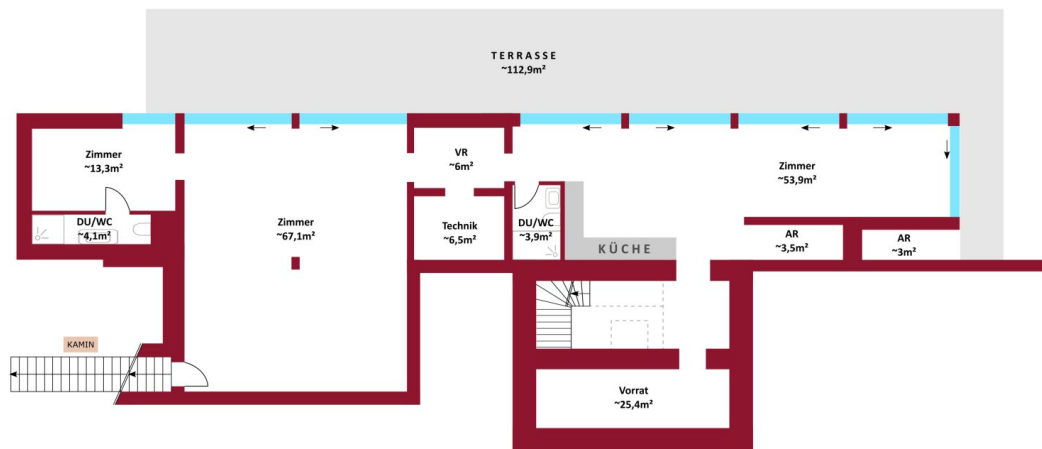


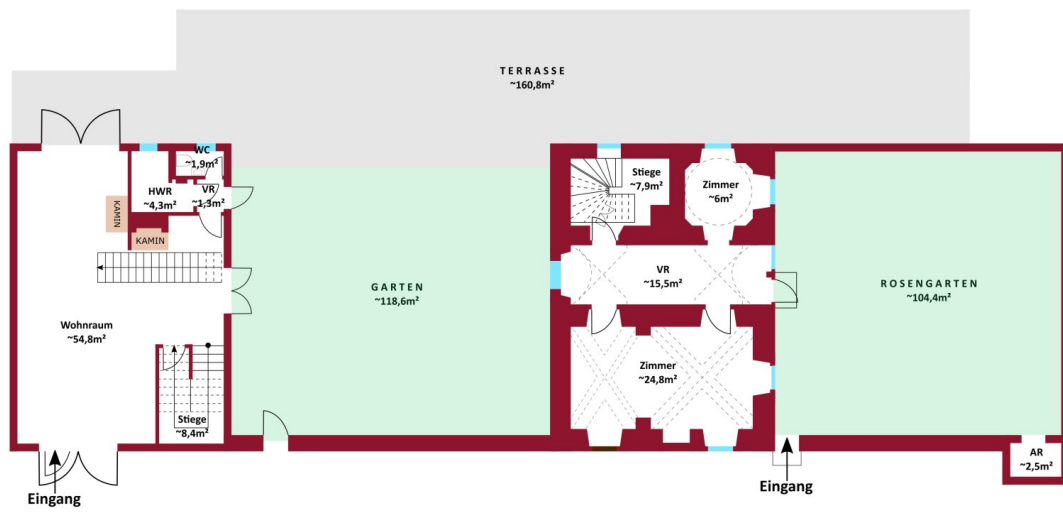




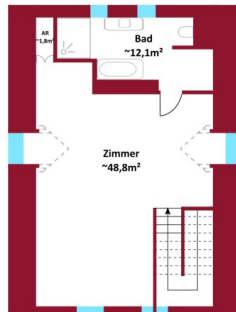




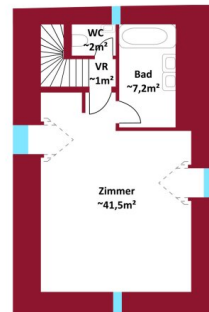








Haus 19



Haus 18

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Eingebettet in die sanften Höhenzüge des Wienerwalds und **direkt am Kahlenberg gelegen**, einem der markantesten Aussichtspunkte Wiens, befindet sich dieses außergewöhnliche **Gewerbeobjekt** in absoluter Ruhelage. Die Lage bietet nicht nur einen der **exklusivsten Ausblicke** der Hauptstadt, sondern auch unmittelbaren Zugang zu den **Natur- und Wanderwegen des Kahlenbergs**. Die Liegenschaft verbindet denkmalgeschützte Bausubstanz aus dem 17. Jahrhundert mit moderner Architektur und ermöglicht vielseitige, repräsentative **gewerbliche Nutzungsformen** auf höchstem Niveau – inklusive **Untervermietung für Events, AirBnB oder ähnliche Konzepte**.

Zwei sorgfältig restaurierte historische Gebäude mit originalen Details wurden durch einen modernen, lichtdurchfluteten Glastrakt verbunden. Diese architektonische Symbiose lässt Alt und Neu harmonisch verschmelzen und schafft ein Umfeld, das sich ideal für **exklusive Firmensitze, Unternehmensrepräsentanzen, Praxisbetriebe, Agenturen oder kreative Arbeitswelten** eignet. Der **Kahlenberg als eindrucksvolle Kulisse** verleiht jeder Nutzung ein unverwechselbares Profil.

Umgeben von majestätischem Altbaumbestand, weitläufigen Rasenflächen und einem weitläufigen Garten bietet diese Liegenschaft ein Maß an Ruhe und Exklusivität, das in Wien kaum ein zweites Mal zu finden ist – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und dennoch unmittelbar am **Kahlenberg**, wo **Wienerwald und Weitblick** perfekt zusammenwirken.

## Die Immobilie im Detail

Die beiden historischen Hauptgebäude wurden mit höchster Sorgfalt restauriert. Historische Wandmalereien, Solnhofener Natursteinboden, Holzbalken, Stuckdecken und vier offene Kamine unterstreichen den außergewöhnlich repräsentativen Charakter und eignen sich hervorragend für eine **hochwertige gewerbliche Nutzung**.

Der architektonisch präzise gestaltete Glastrakt verbindet historischen Charme und moderne Leichtigkeit. Großflächige Verglasungen öffnen den Blick auf die **Naturkulisse des Kahlenbergs** und schaffen ein inspirierendes Arbeitsumfeld mit Blickachsen in alle Richtungen.

## Nutzfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> umfasst

- Zwei historische Haupthäuser
- Drei bis vier flexibel gestaltbare Räume für Büro, Praxis, Agentur oder Studio



- Vier hochwertige Bäder für Mitarbeiter und Kunden
- Vier großzügige Salons für Meetings, Präsentationen oder repräsentative Veranstaltungen
- Offene, hochwertig ausgestattete Küche, geeignet für Mitarbeiterbereiche oder Catering
- Historischer, gewölbter, belüfteter und nutzbarer **Weinkeller für Events, Lager oder Untervermietung**
- Glastrakt mit Zugang zu mehreren Terrassen und Gartenflächen
- Bereiche nutzbar als Bibliothek, Besprechungsraum, Atelier oder Kreativzone
- Zwei Gartenhäuser und **Pavillon für externe Arbeitsbereiche, Gäste oder Untervermietung**
- Weitläufiger Garten mit exklusiven Freiflächen und Präsentationsmöglichkeiten

### **Ein Garten wie ein Gedicht**

Der rund **3000 m<sup>2</sup> große Garten** ergänzt das Gewerbeobjekt um wertvolle Außenflächen. Terrassenebenen bieten **direkte Ausblicke vom Kahlenberg über Wien** und eignen sich ideal für **Business Events, Empfänge, Workshops, Outdoor Arbeitsbereiche oder Untervermietung für private Veranstaltungen**.

Der Pavillon am unteren Gartenende bildet einen besonderen Ort für Besprechungen, Stillarbeitszonen oder exklusive Kundentermine – besonders eindrucksvoll in der Abenddämmerung, wenn die Stadt unterhalb des **Kahlenbergs** zu glitzern beginnt.

### **Ein repräsentatives Gewerbeobjekt für Visionäre**

Dieses Anwesen ist ein architektonisches Zeitzeugnis und zugleich ein hochklassiger Standort für Unternehmer, Kreativschaffende oder Organisationen mit Anspruch an **Ästhetik, Professionalität, Privatsphäre und Authentizität**. Eine Rarität für jene, die das Unverwechselbare suchen, die **besondere Lage direkt am Kahlenberg strategisch nutzen** möchten.

### **Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Herr Kraus Philipp steht für individuelle Besichtigungstermine zur Verfügung

? +43 664 2206915

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap