

Wiener Eleganz pur: Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & Traumblick



Objektnummer: 6121/107

Eine Immobilie von Atimeus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	16.000,00 €
Kaltmiete (netto)	16.000,00 €
Kaltmiete	16.000,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Office

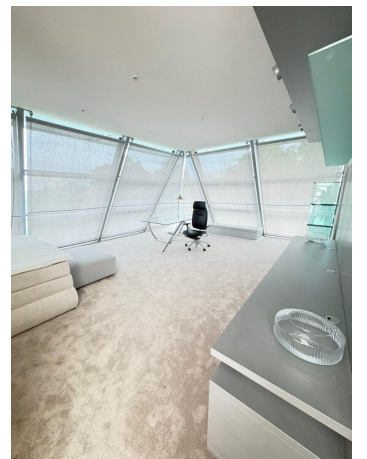
Atimeus GmbH
Kohlmarkt 1
1010 Wien

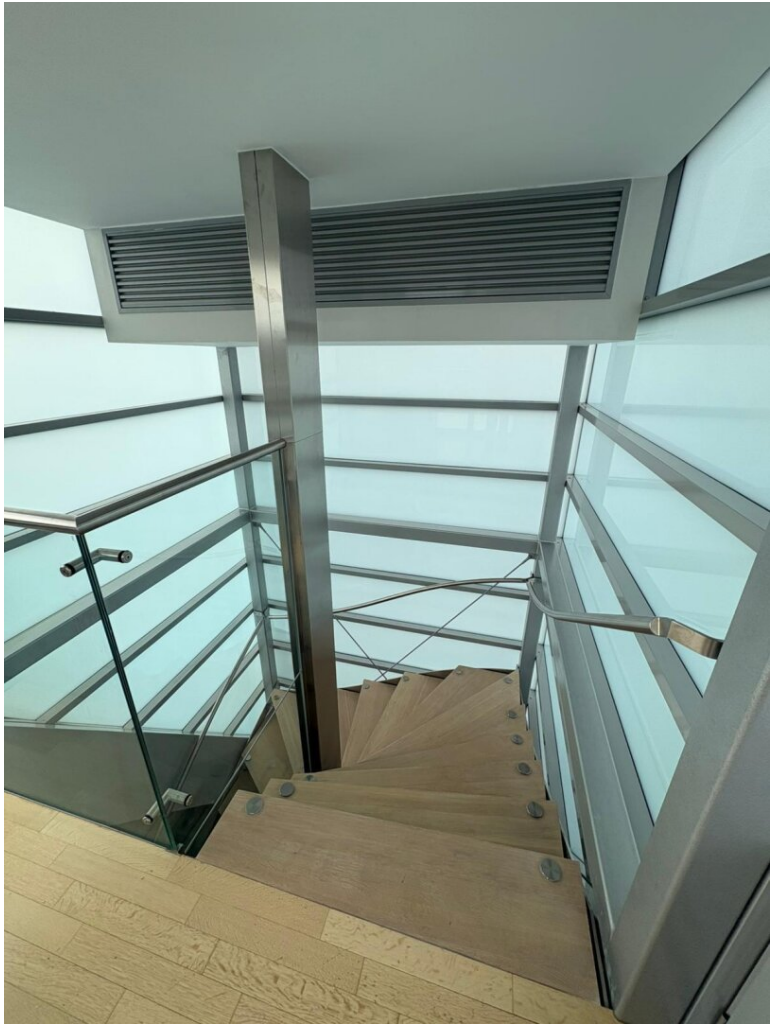
T +43/1/53730-31
H +436767068069

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



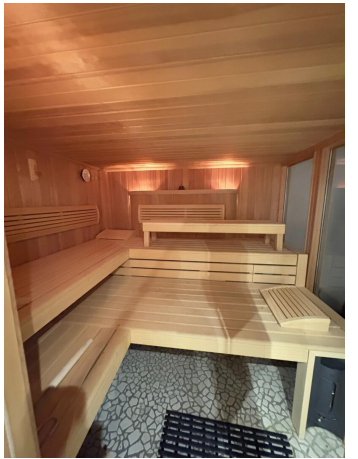








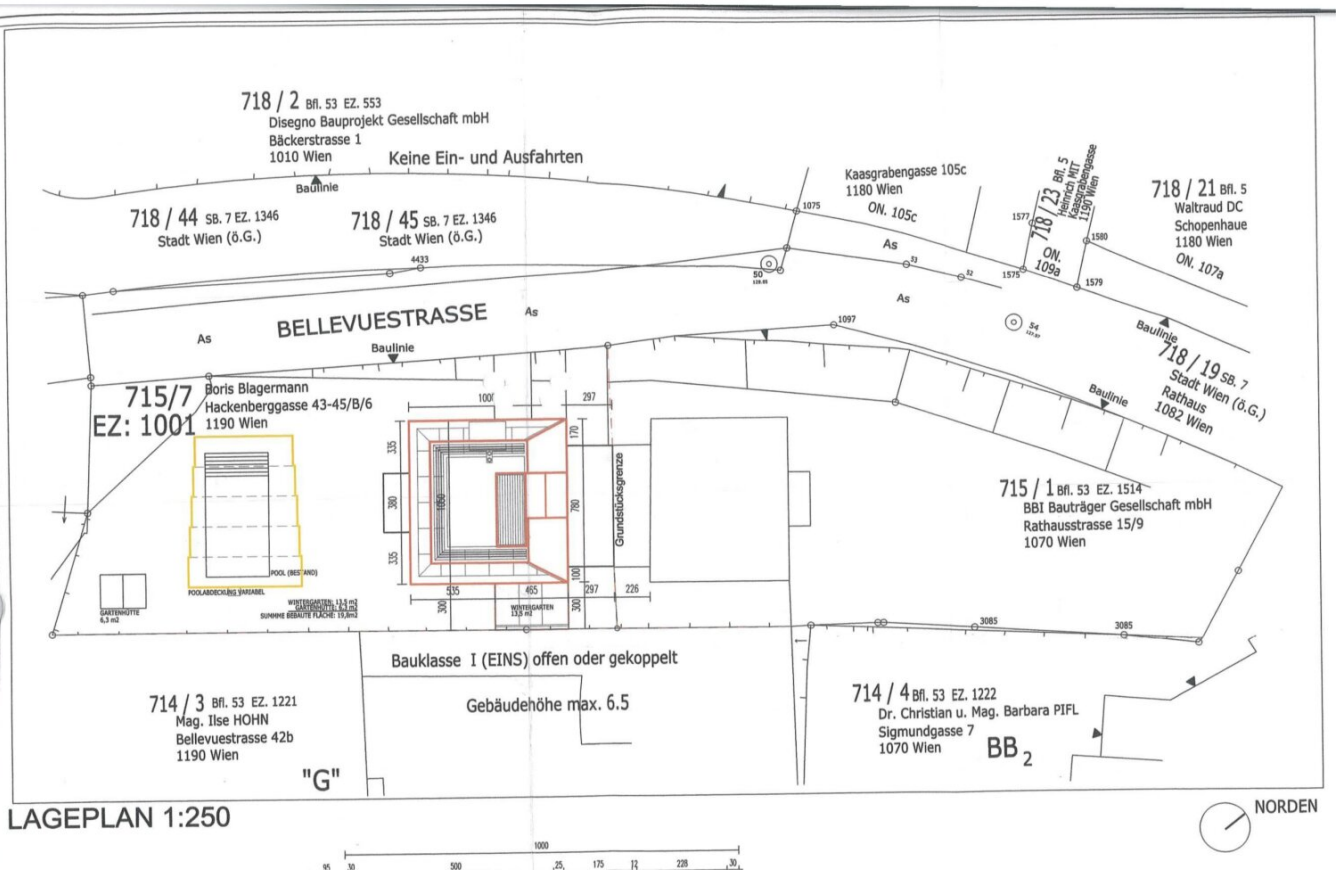




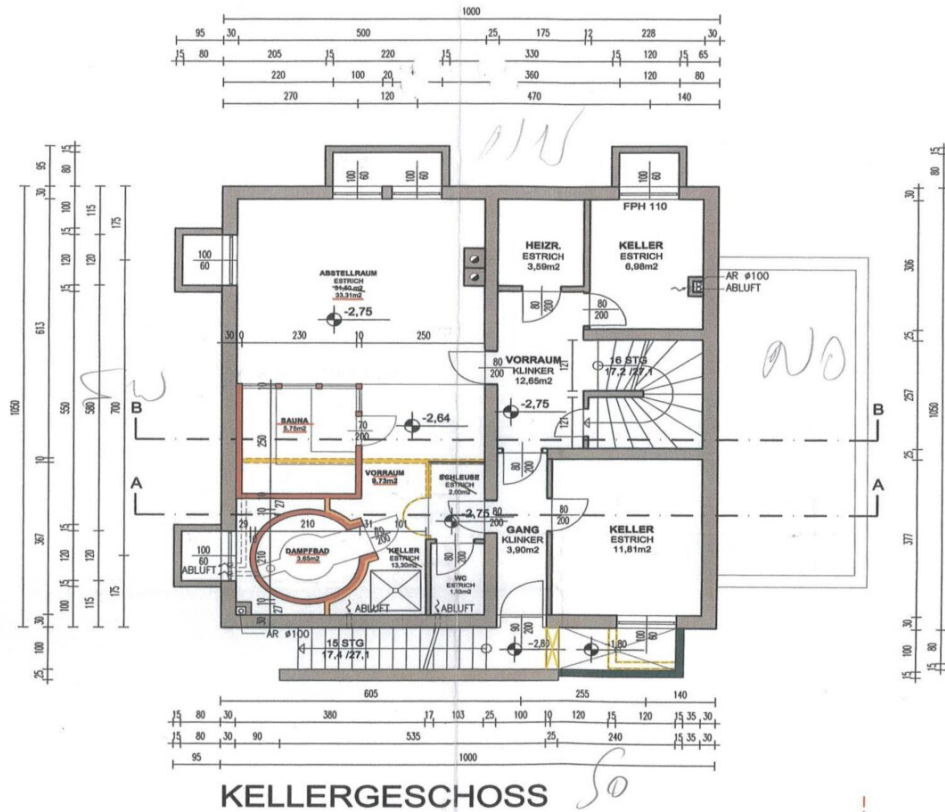


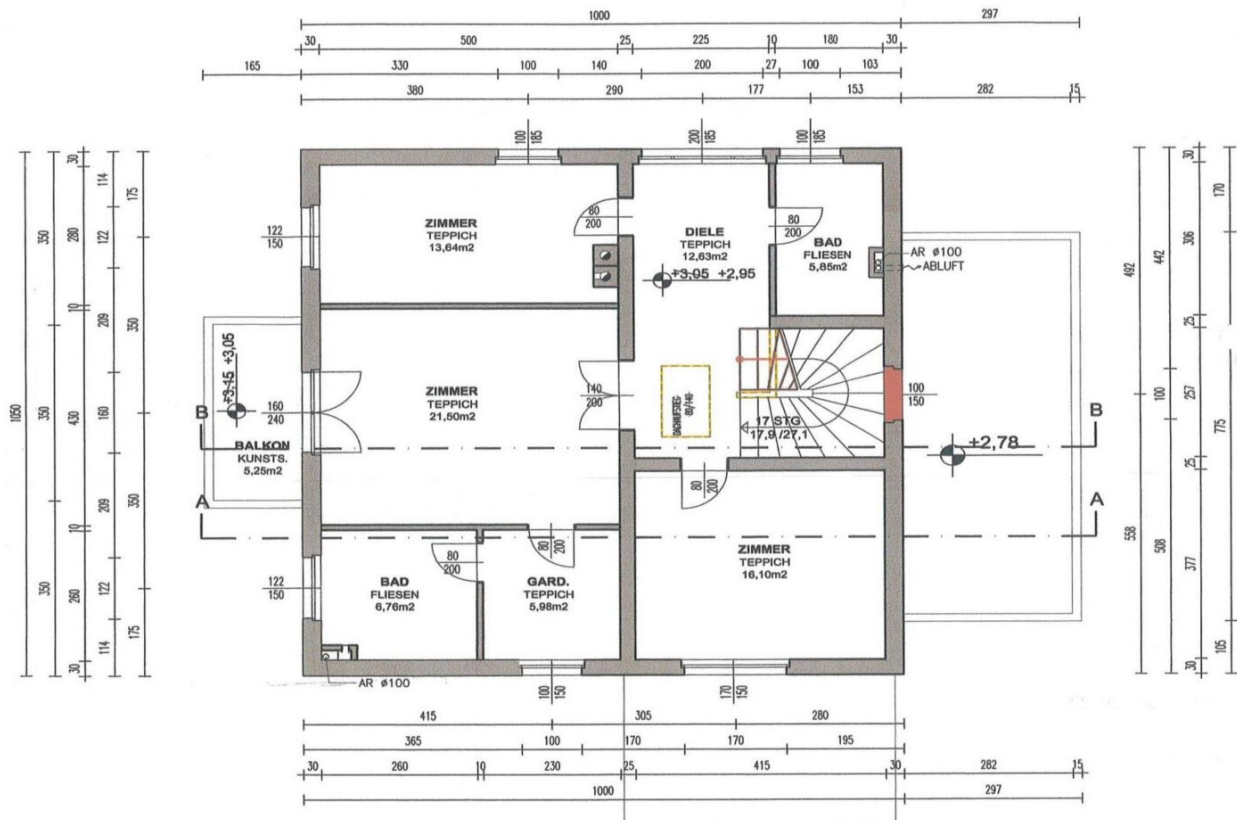




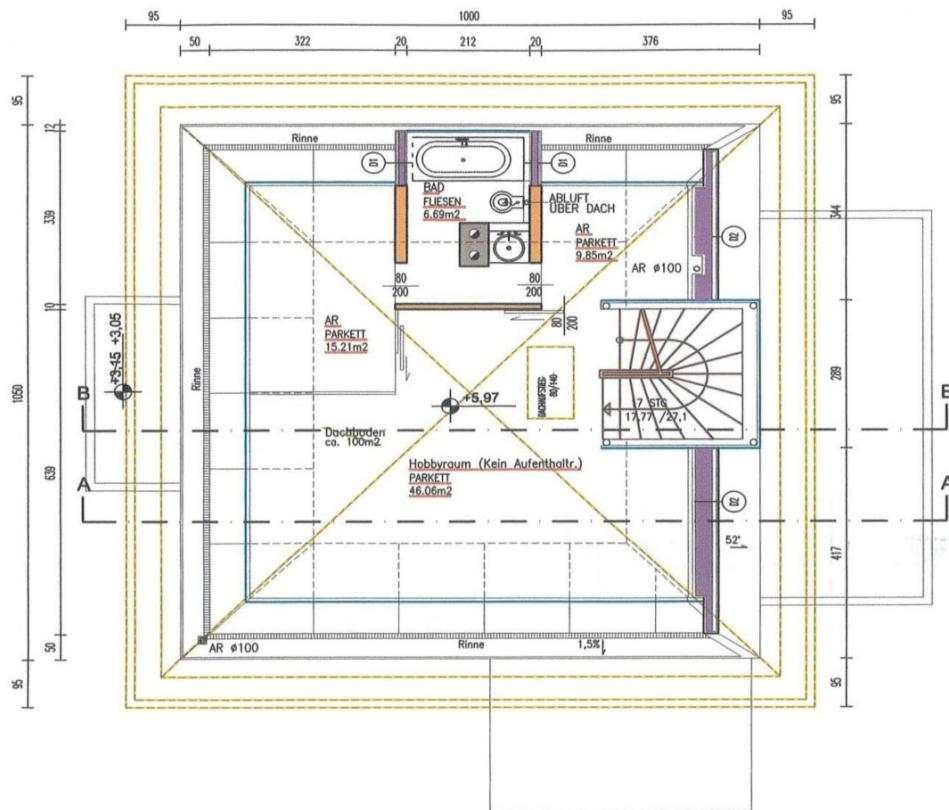


LAGEPLAN 1:250

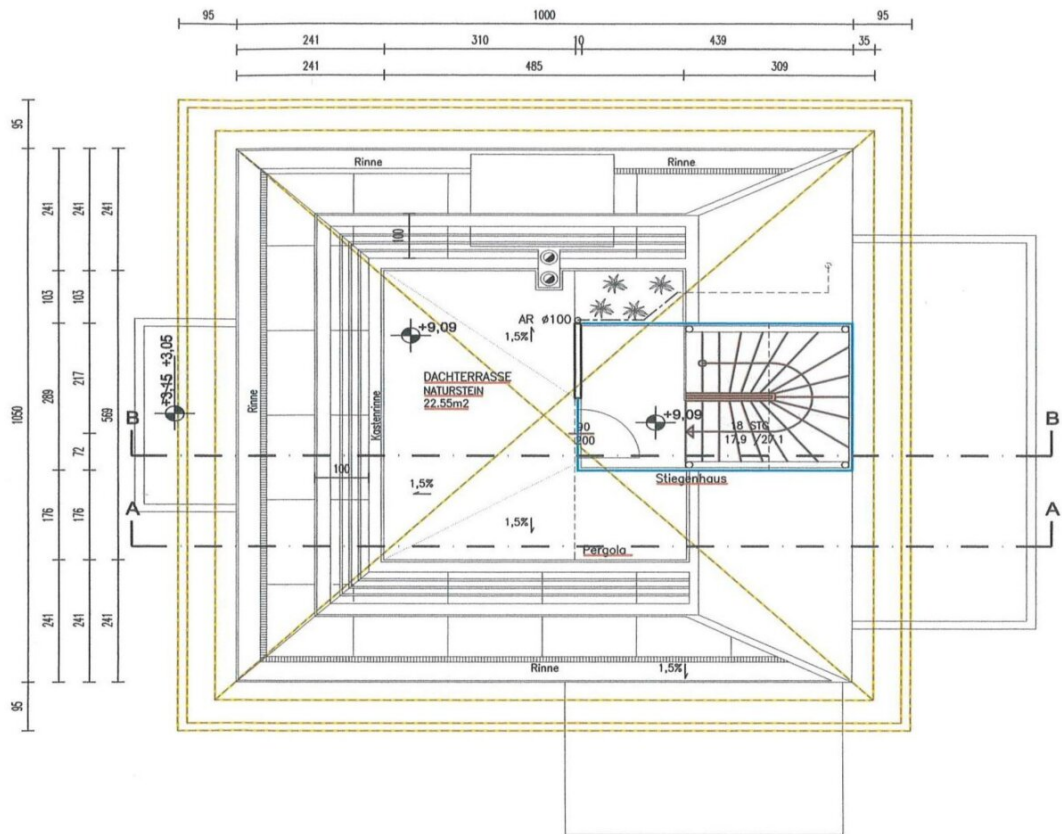




OBERGESCHOSS



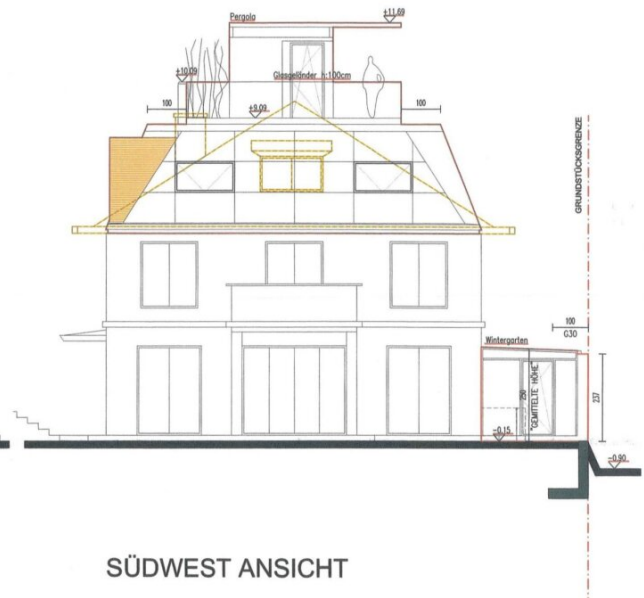
DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



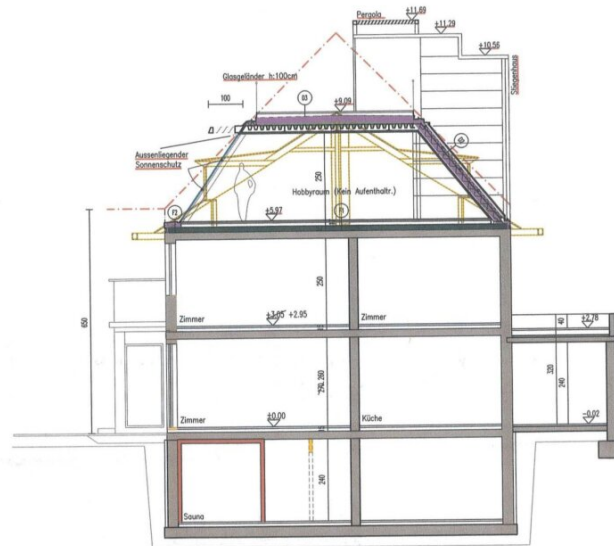
NORDWEST ANSICHT



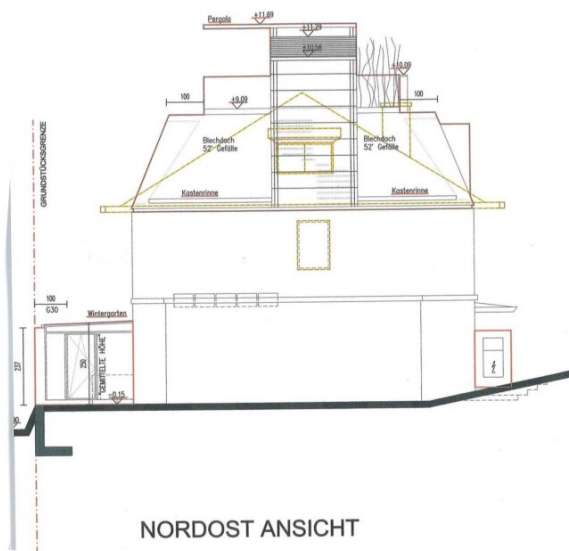
SÜDWEST ANSICHT



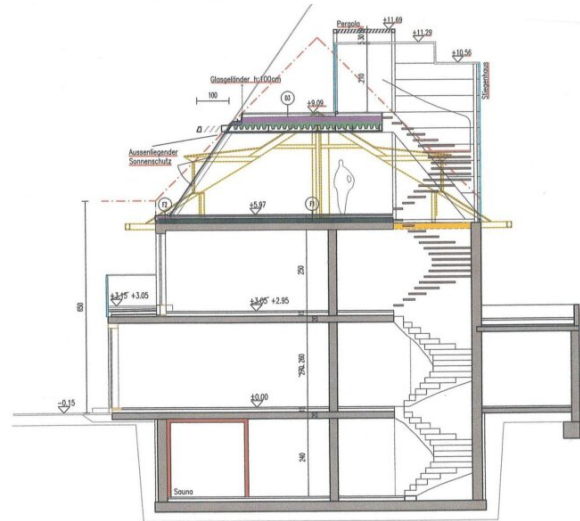
SÜDOSTANSICHT



SCHNITT A-A



NORDOST ANSICHT



SNITT B-B

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Stadthaus befindet sich in ruhiger Lage im begehrten 19. Bezirk Wiens und verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz. Die wunderschön erhaltene Außenfassade und der gepflegte Garten mit Pool verleihen dem Objekt ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Das Haus erstreckt sich über **fünf Ebenen** inklusive Keller und bietet auf ca. großzügigem Grundriss:

- **3 Schlafzimmer**
, darunter ein beeindruckender Master Bedroom im 2. Obergeschoss mit 180°-Panoramablick auf Wien – dank der gläsernen Kuppelkonstruktion ein echtes Highlight. Elektronische Innenrollos sorgen für Privatsphäre und Sonnenschutz.
- **5 stilvolle Badezimmer** sowie eine **exklusive Dampfsauna** mit separater Dusche im Kellerbereich.
- Einen **romantischen Balkon**
im 1. Obergeschoss, mit Blick auf Terrasse, Garten und Pool.
- Eine **Dachterrasse**
mit umwerfendem Panoramablick auf die Wiener Innenstadt – perfekt für Abende mit Familie und Freunden.

Das Haus wurde kürzlich **umfassend saniert** und erstrahlt in neuem Glanz – frisch gestrichen, technisch auf dem neuesten Stand und **vollmöbliert**, sofort bezugsfertig.

Eine **Garage** sowie eine private Einfahrt bieten komfortablen Zugang zum Grundstück.

mfortables Parken. Zusätzlich steht ein großzügiger **Gemeinschaftsgarten** zur Verfügung, der mit der Nachbarliegenschaft geteilt wird.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap