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 / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	13.400,00 €
Kaltmiete (netto)	13.400,00 €
Kaltmiete	13.400,00 €

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.







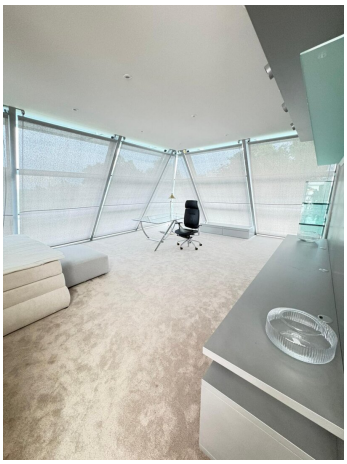


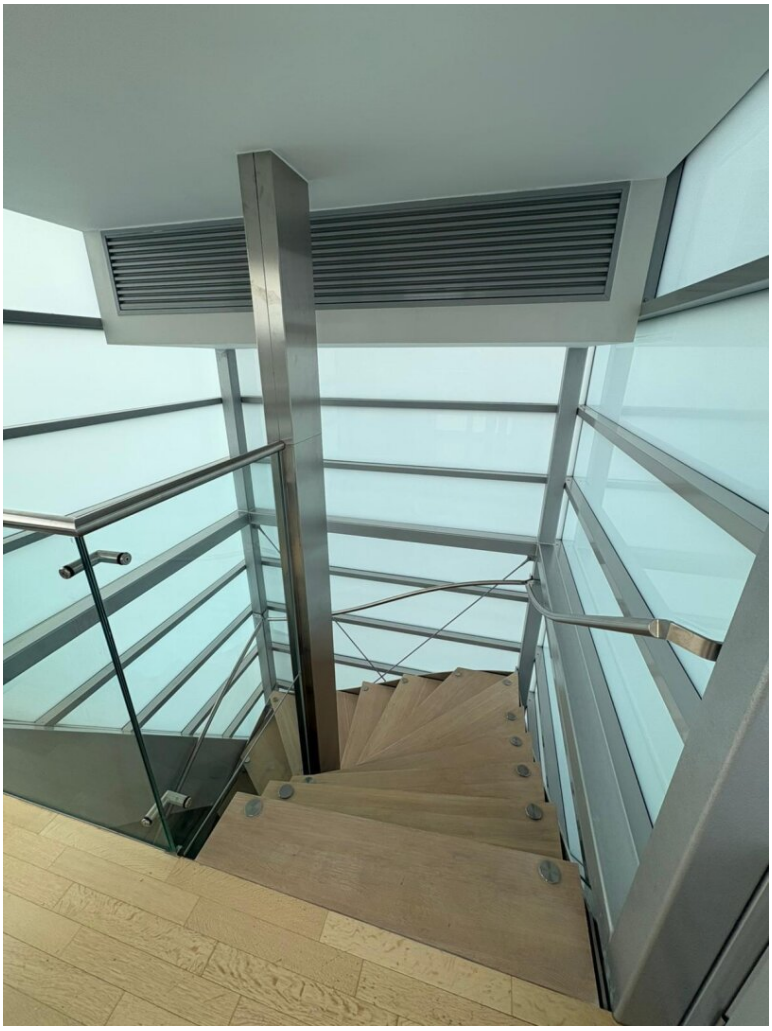


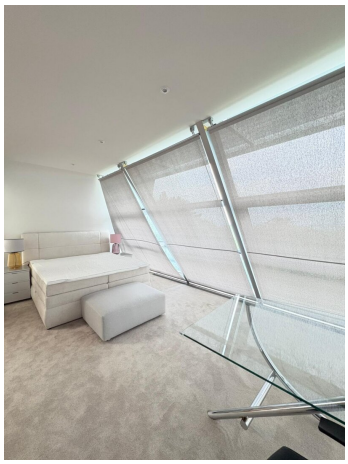


















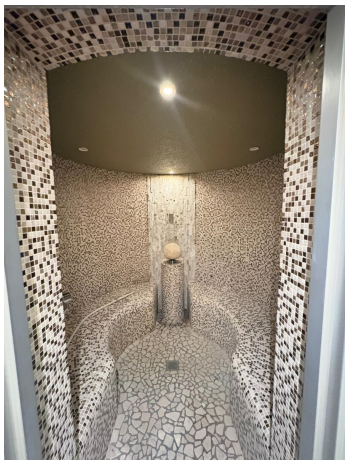


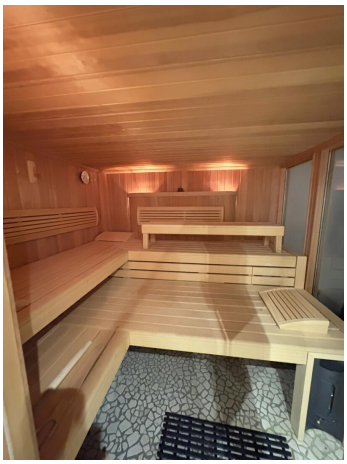






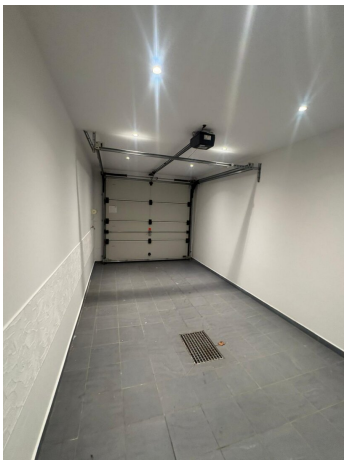






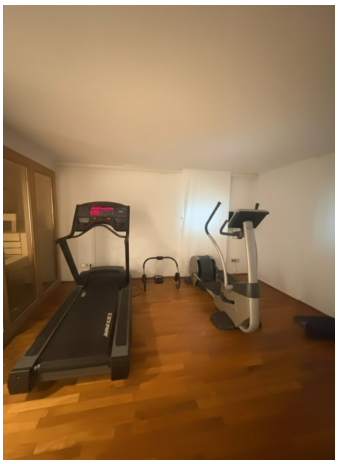






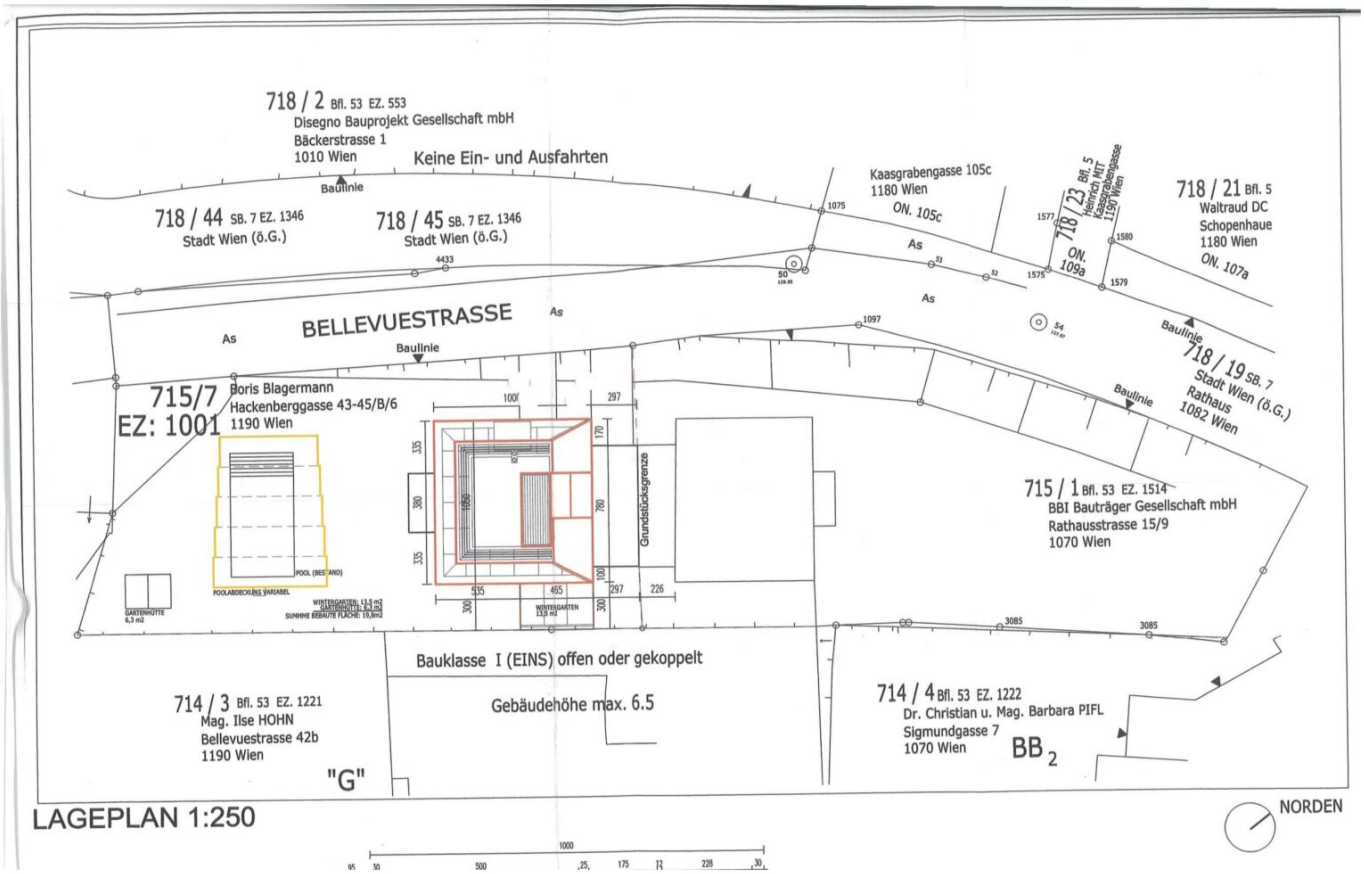




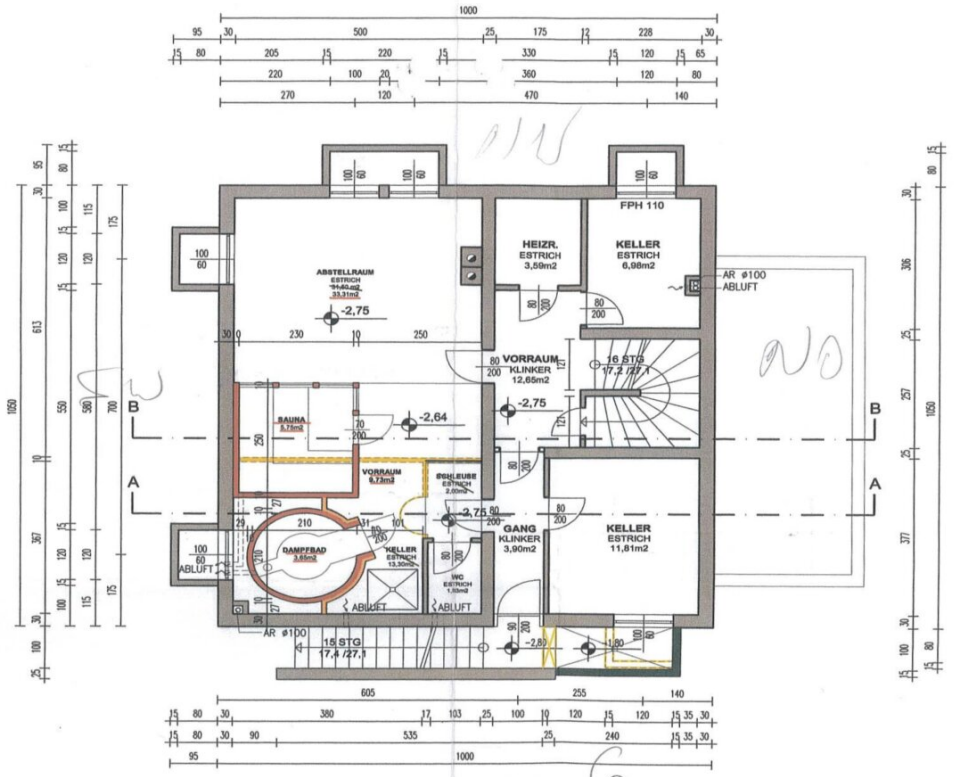




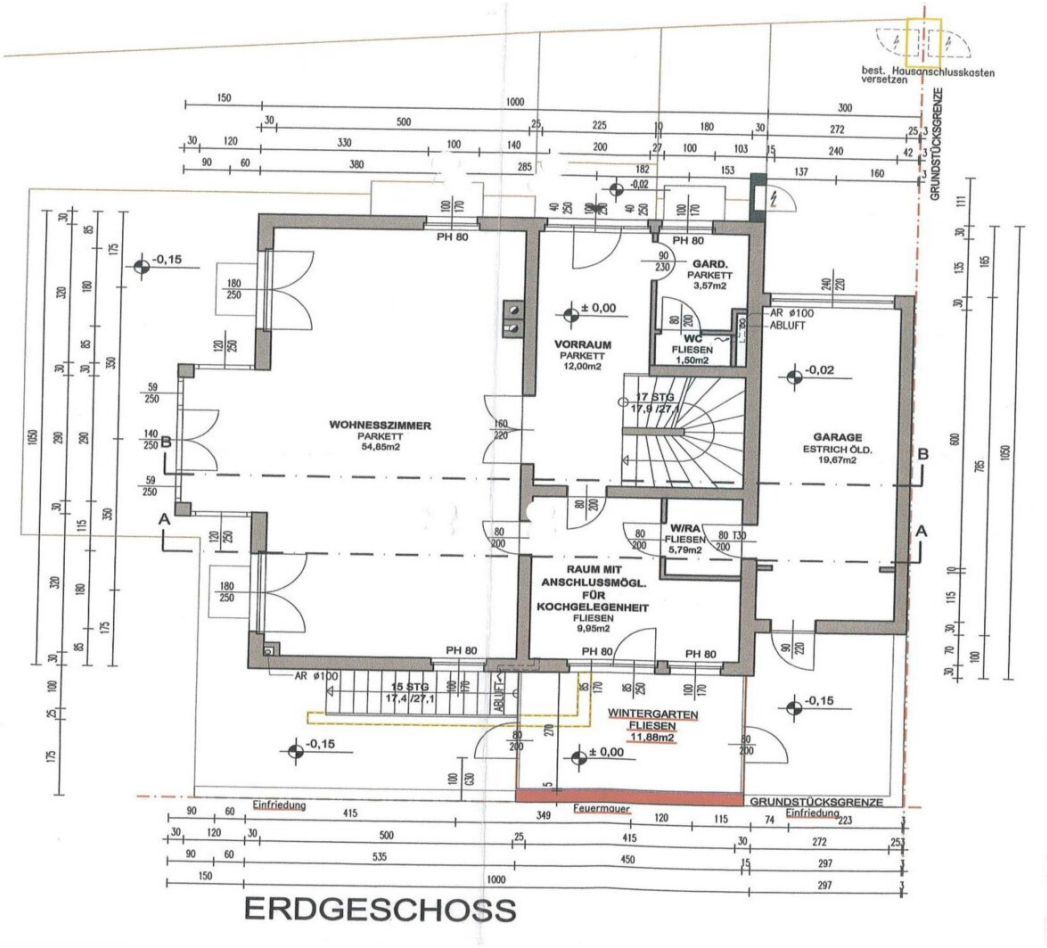



718 / 2 Bfl. 53 EZ. 553
Disegno Bauprojekt Gesellschaft mbH
Bäckerstrasse 1
1010 Wien
Keine Ein- und Ausfahrten
Baulinie
718 / 44 SB. 7 EZ. 1346
Stadt Wien (ö.G.)
718 / 45 SB. 7 EZ. 1346
Stadt Wien (ö.G.)
Kaasgrabengasse 105c
1180 Wien
ON. 105c
718 / 23 Bfl. 5
Heinrich MITT
Kaasgrabengasse
1190 Wien
ON. 109a
718 / 21 Bfl. 5
Waltraud DC
Schopenhaue
1180 Wien
ON. 107a
BELLEVUESTRASSE
As
Baulinie
718 / 19 SB. 7
Stadt Wien (ö.G.)
Rathaus
1082 Wien
715/7
EZ: 1001
Boris Blagermann
Hackenberggasse 43-45/B/6
1190 Wien
Grundstücksgrenze
715 / 1 Bfl. 53 EZ. 1514
BBI Bauträger Gesellschaft mbH
Rathausstrasse 15/9
1070 Wien
Bauklasse I (EINS) offen oder gekoppelt
Gebäudehöhe max. 6.5
714 / 3 Bfl. 53 EZ. 1221
Mag. Ilse HOHN
Bellevuestrasse 42b
1190 Wien
"G"
714 / 4 Bfl. 53 EZ. 1222
Dr. Christian u. Mag. Barbara PIFL
Sigmundgasse 7
1070 Wien
BB 2
LAGEPLAN 1:250
NORDEN

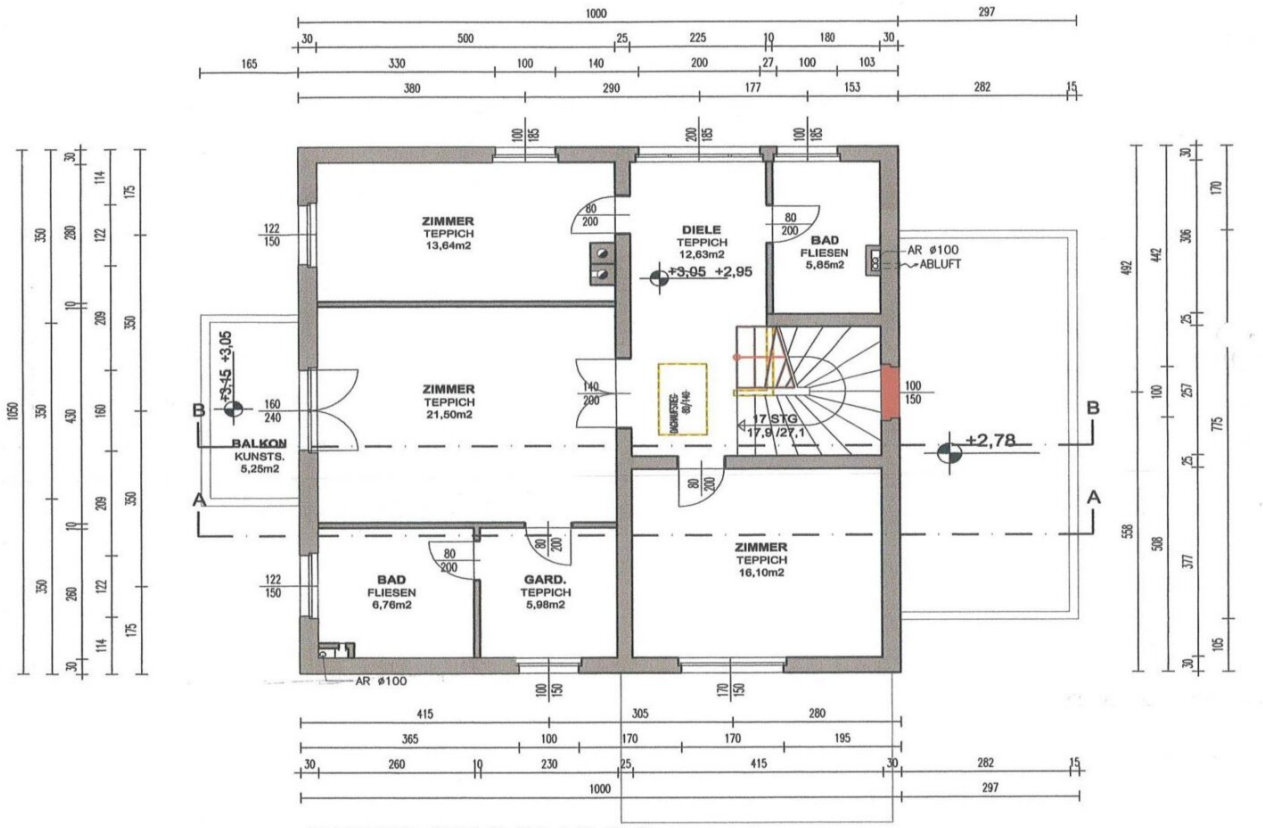
LAGEPLAN 1:250



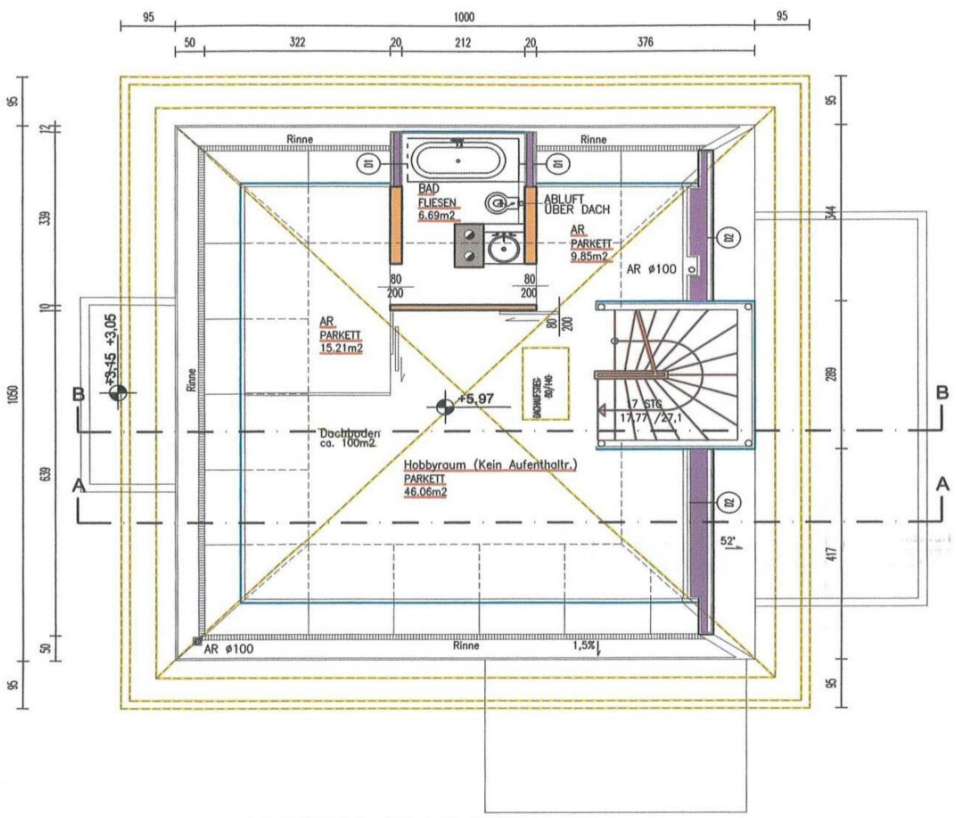
KELLERGESCHOSS



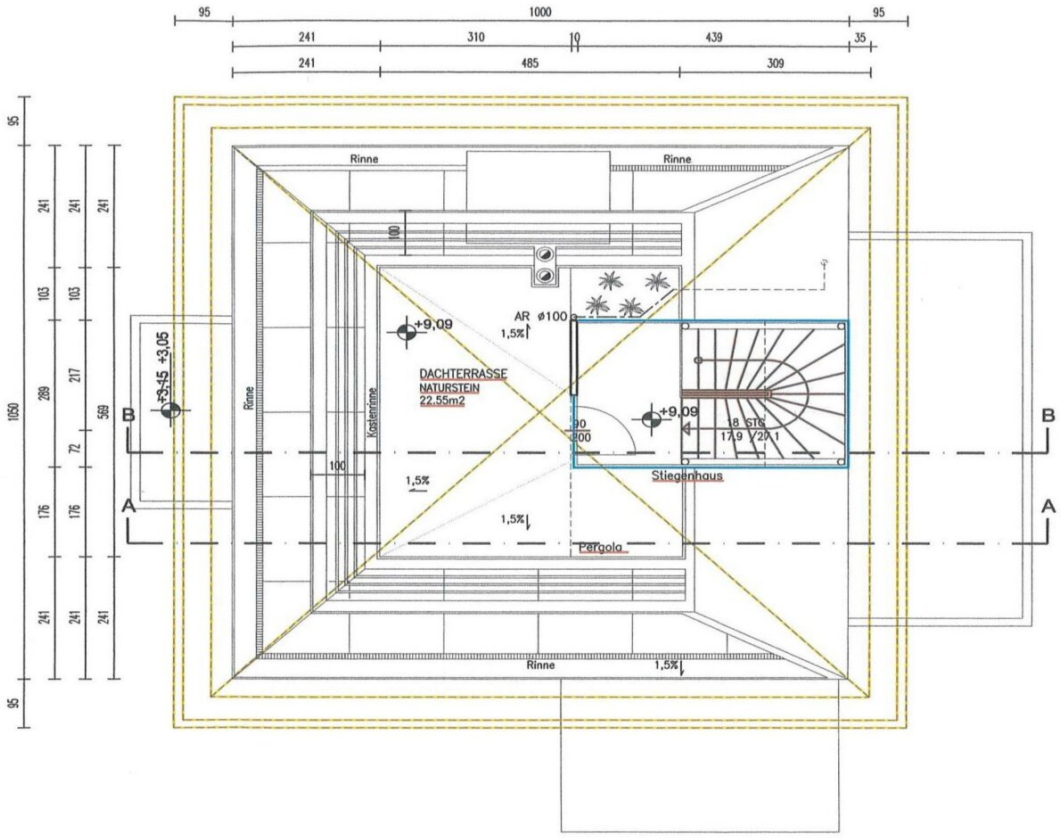
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



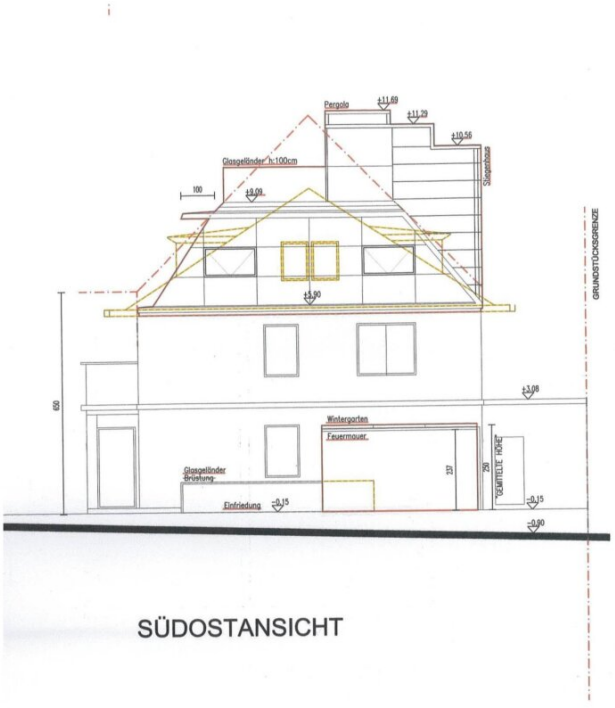
DACHDRAUFSICHT



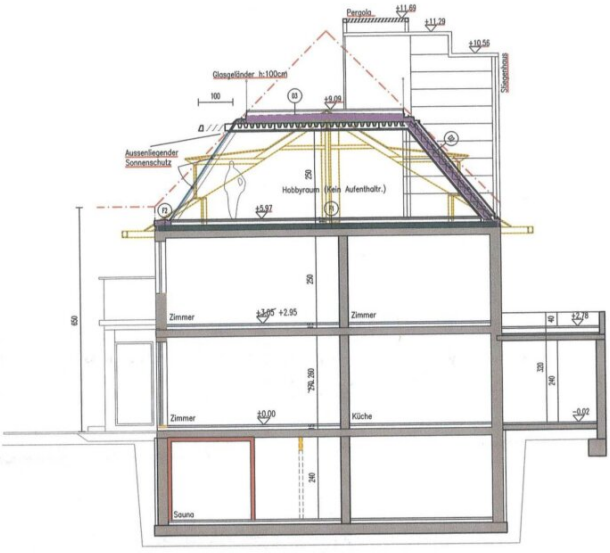
NORDWEST ANSICHT



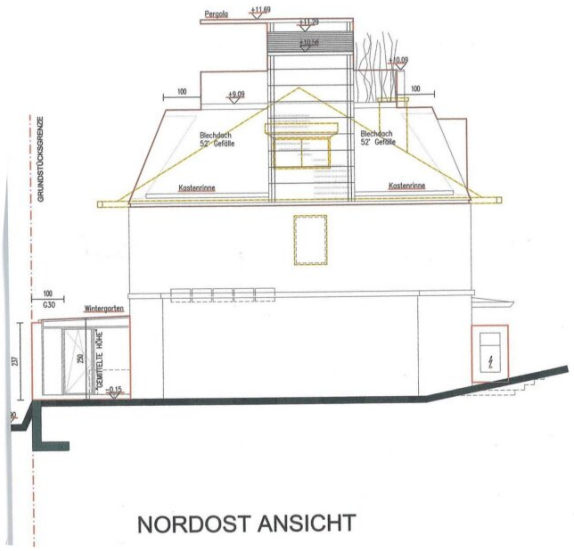
SÜDWEST ANSICHT



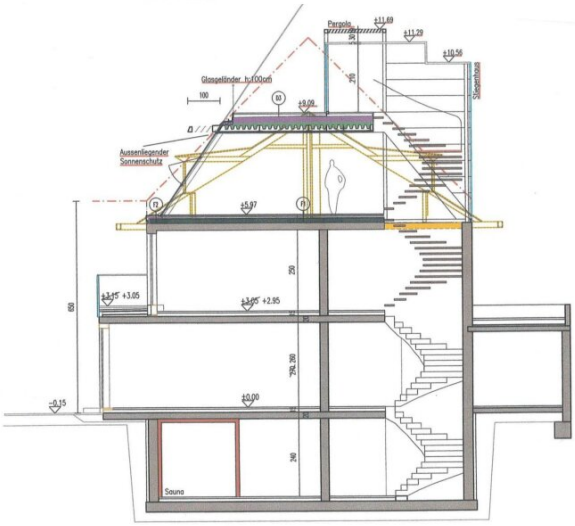
SÜDOSTANSICHT



SCHNITT A-A



NORDOST ANSICHT



SCHNITT 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:

- **4 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 priv

ate Einfahrt bieten ko
mfortables Parken. Zusätzlich steht ein gr
oßzügiger **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