

## **Wiener Eleganz pur: Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & Traumblick**



**Objektnummer: 6121/107**

**Eine Immobilie von Atimeus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	13.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	13.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	13.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Office

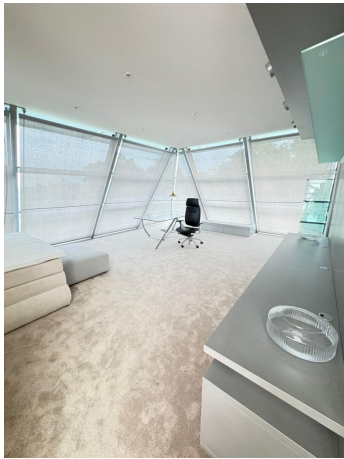
Atimeus GmbH  
Kohlmarkt 1  
1010 Wien

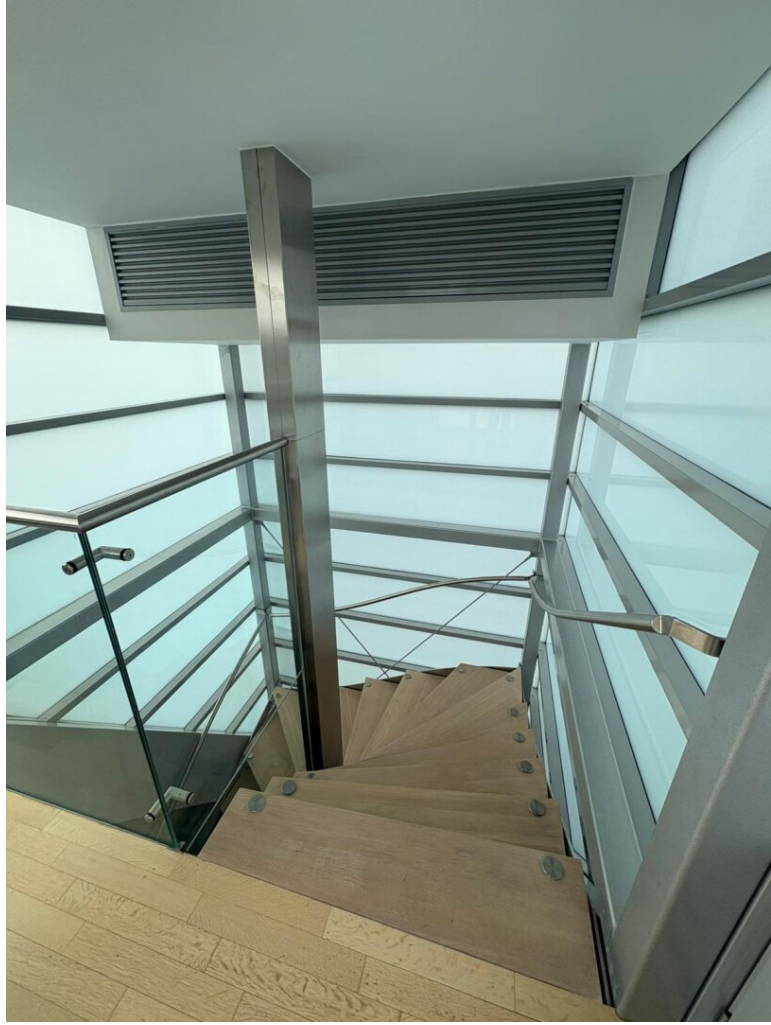
T +43/1/53730-31  
H +436767068069

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

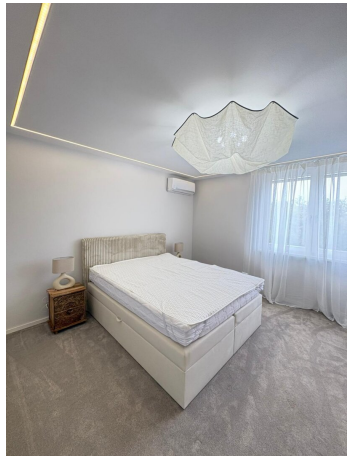


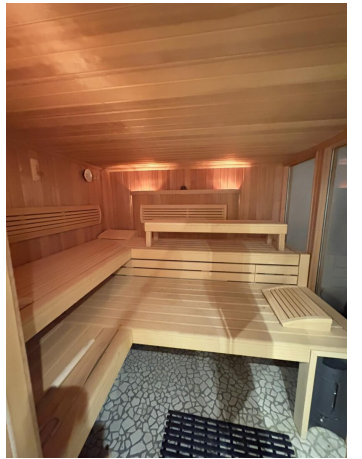


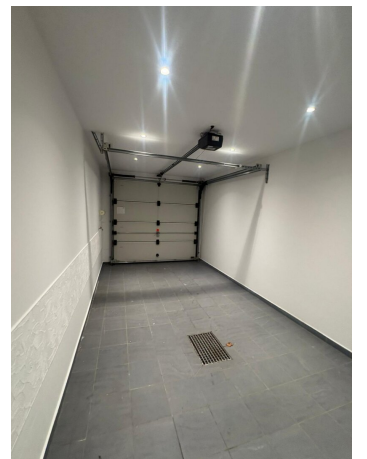


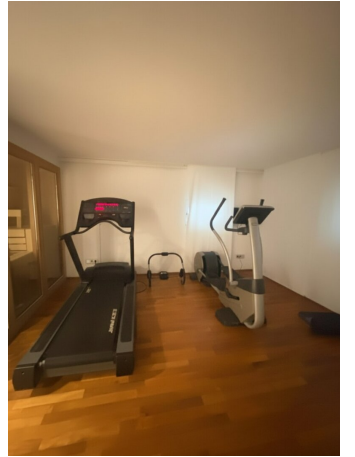








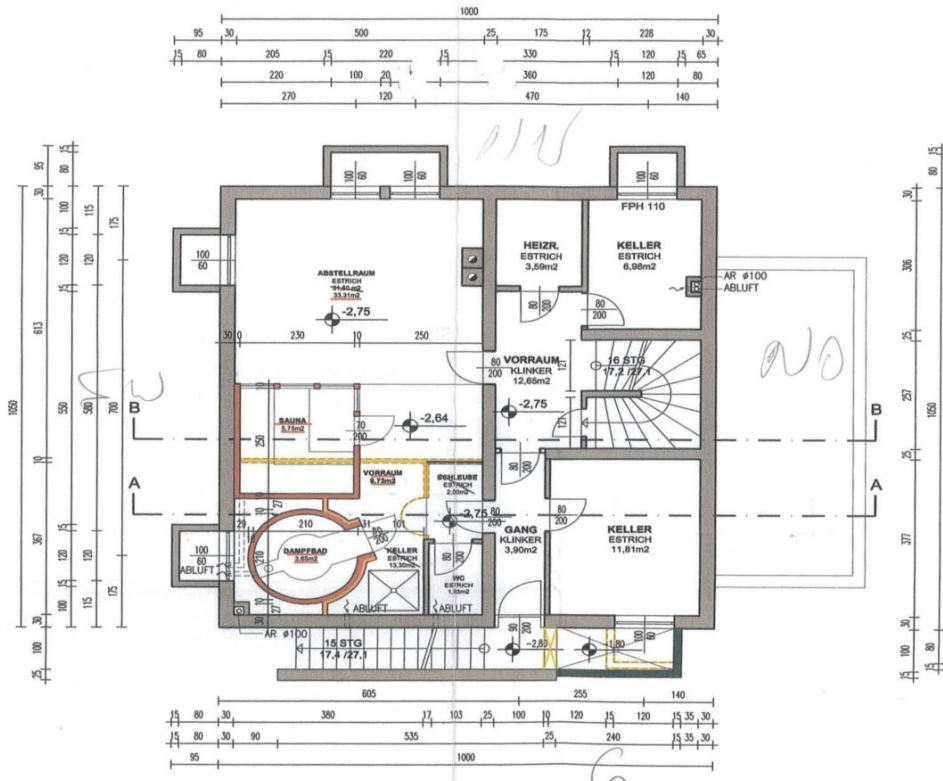






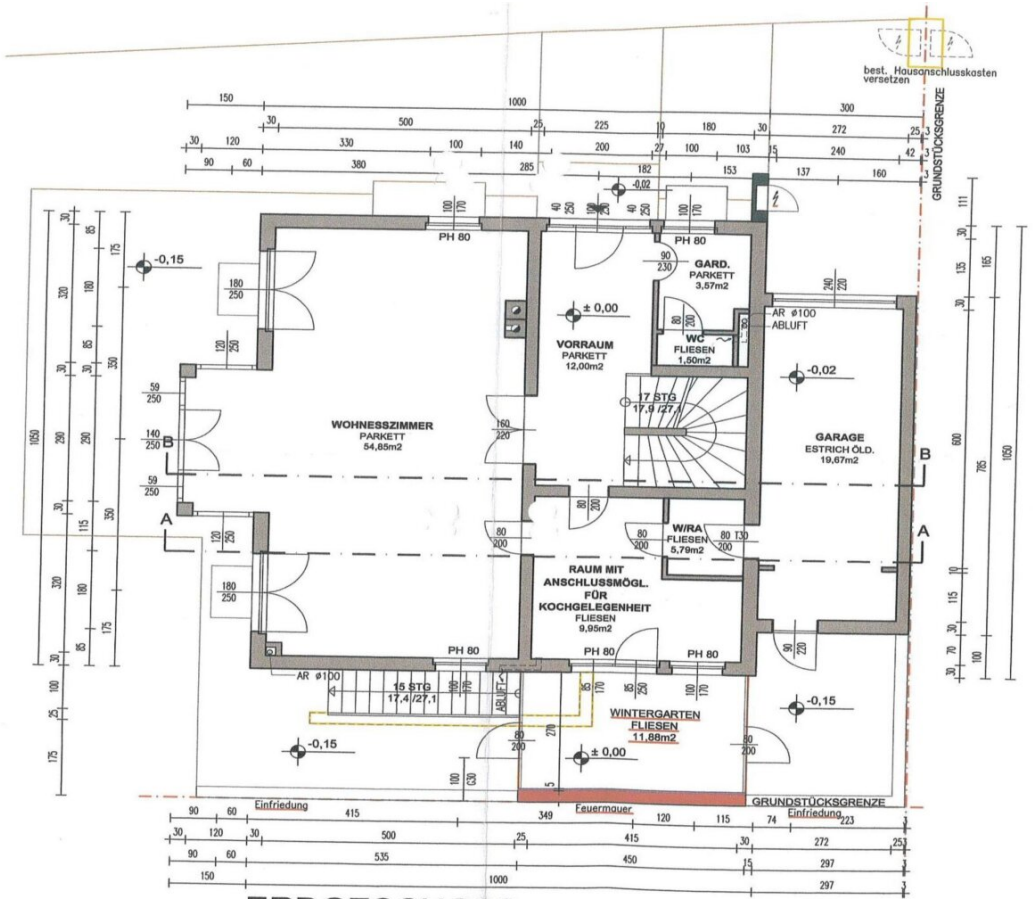


LAGEPLAN 1:250



KELLERGESCHOSS





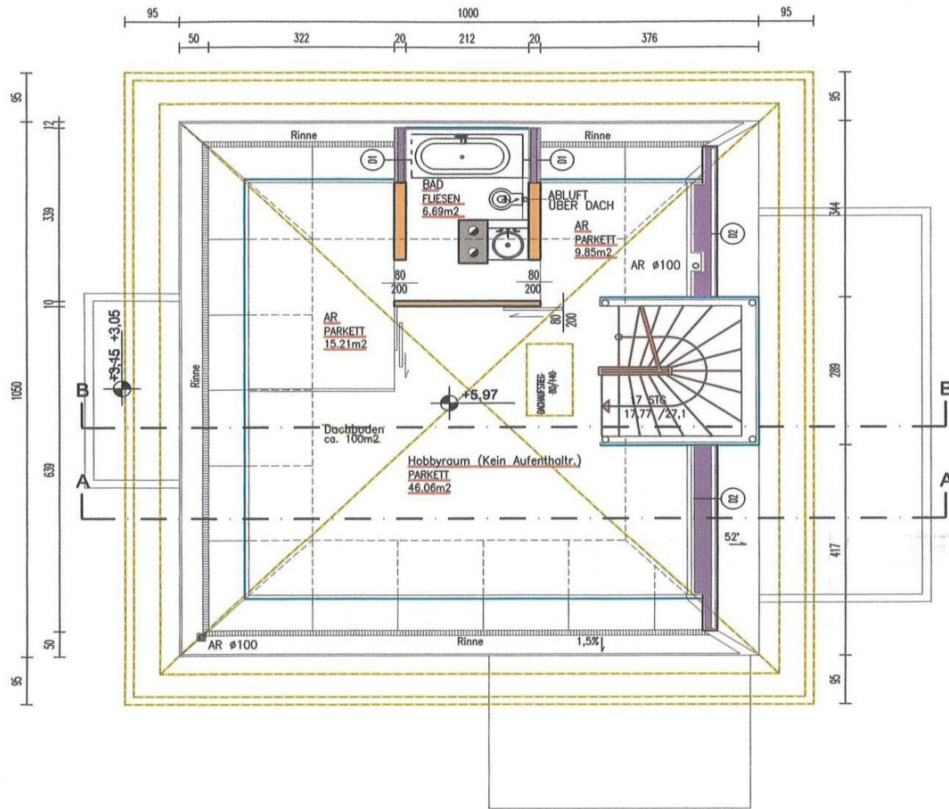
**ERDGESCHOSS**

best. Hausanschlusskosten  
versetzen

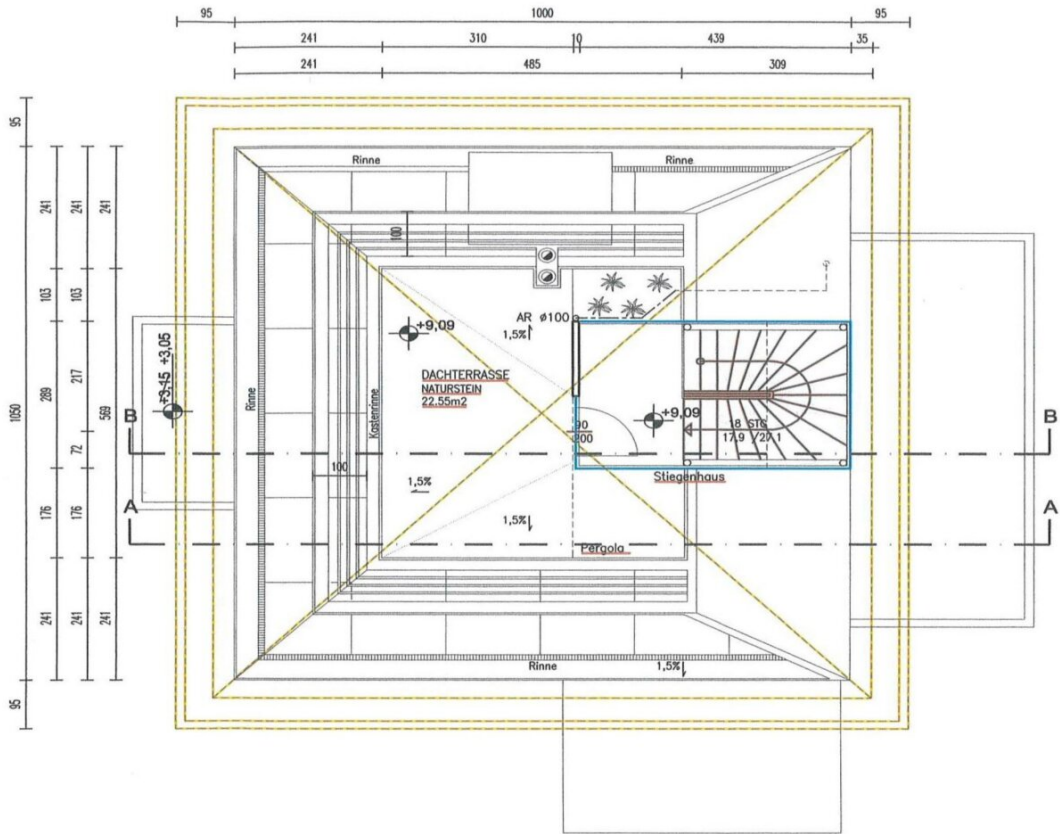
GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE





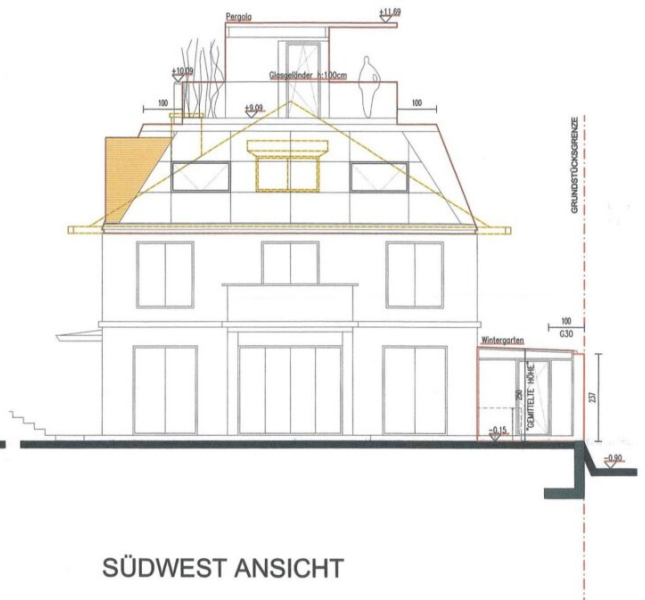
DACHGESCHOSS



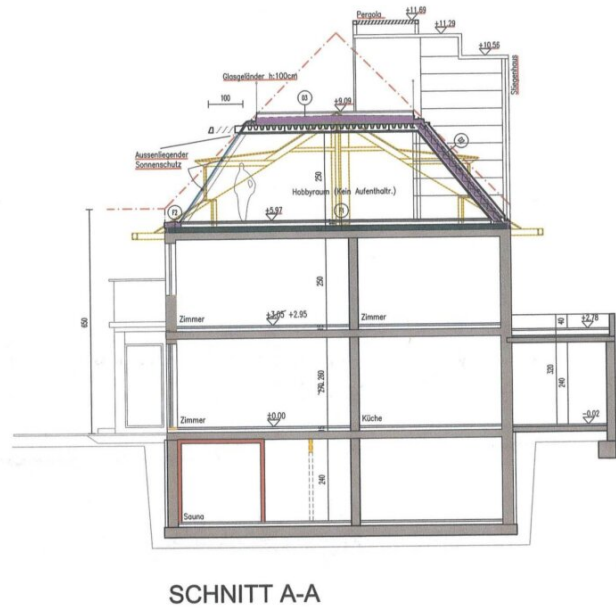
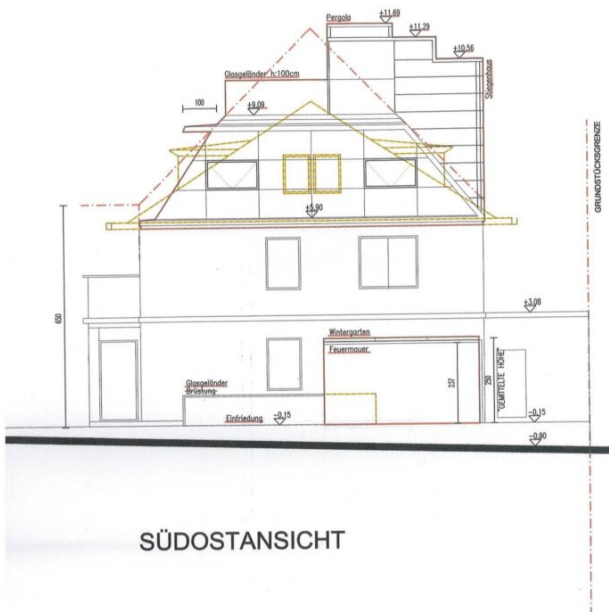
DACHDRAUFSICHT

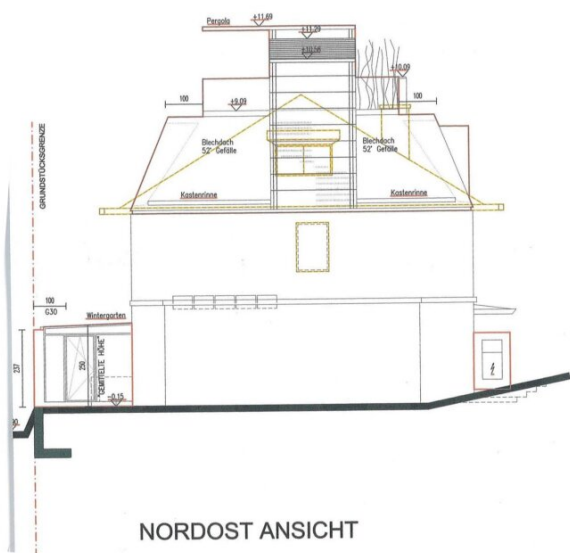


NORDWEST ANSICHT

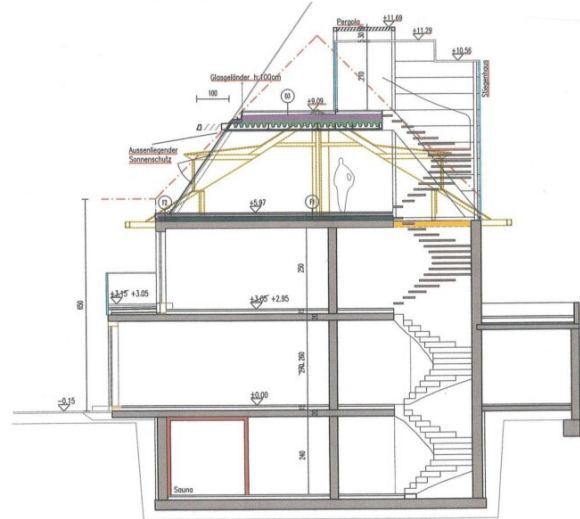


SÜDWEST ANSICHT





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 komfortables 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