

**Exklusives Traumhaus zur Miete mit Panoramablick auf  
die Weinberge**



**Objektnummer: 5561/2842**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	346,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

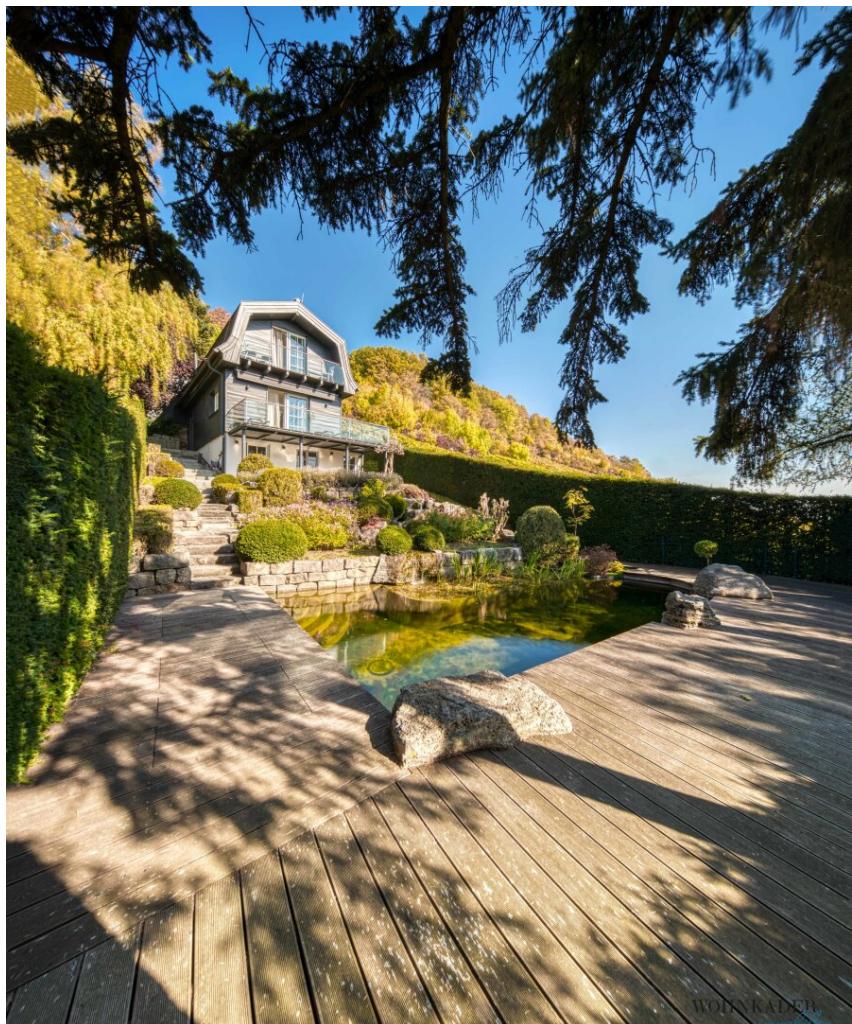
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH









WOHNKADER  
immobilien



WOHNKADER  
immobilien



WOHNKADER  
immobilien



WOHNKADER



WOHNKADER



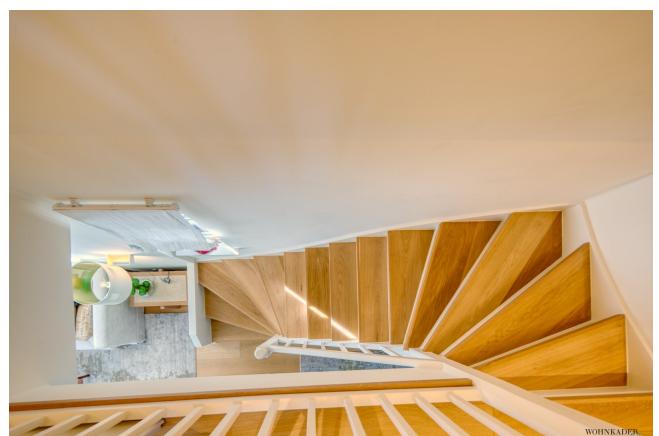




WOHNKADE



WOHNKADE



WOHNKADE



WOHNKADER



WOHNKADER

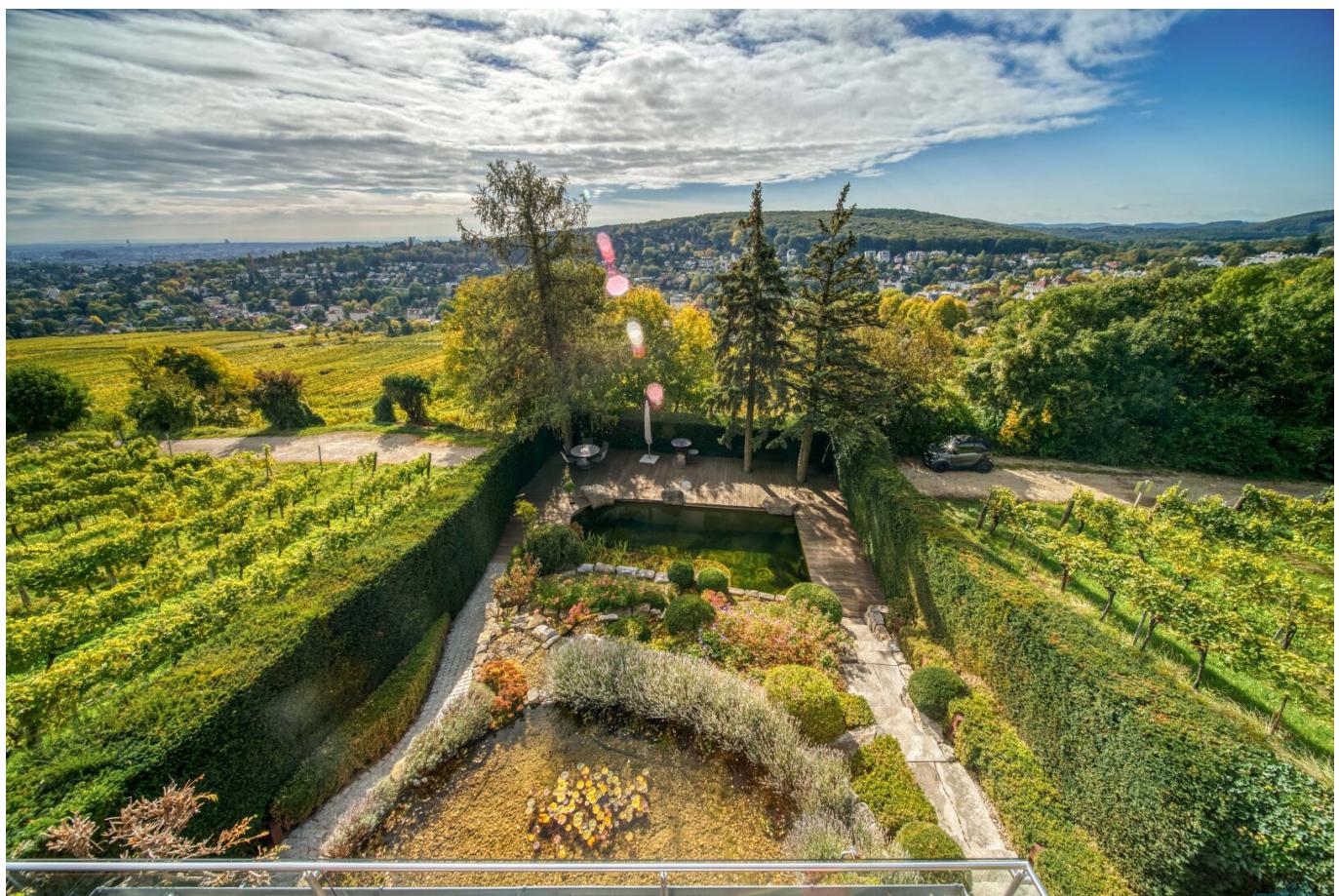


WOHNKADER



WOHNKADEB  
immobilien







WOHNKADER



WOHNKADER



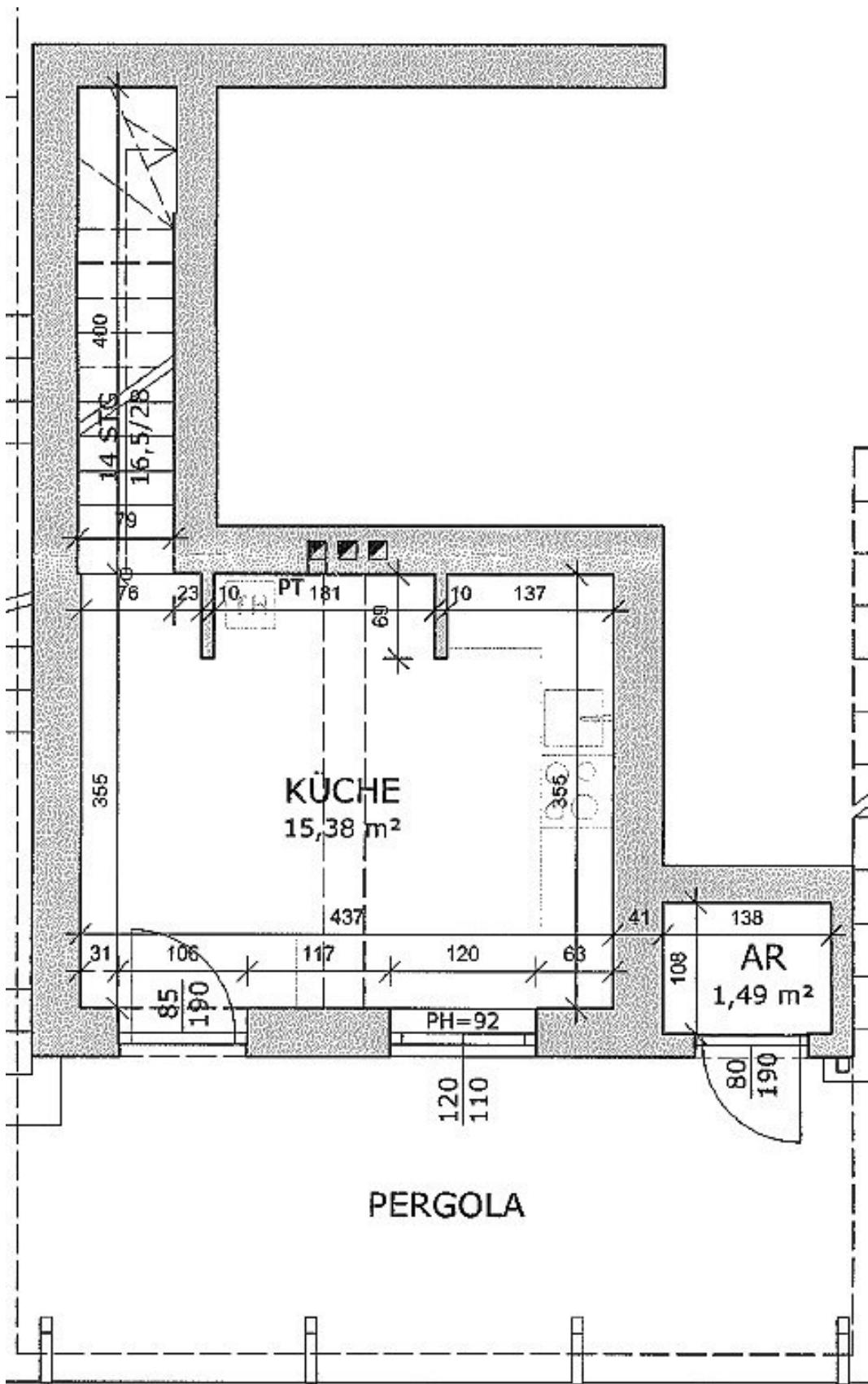
WOHNKADER



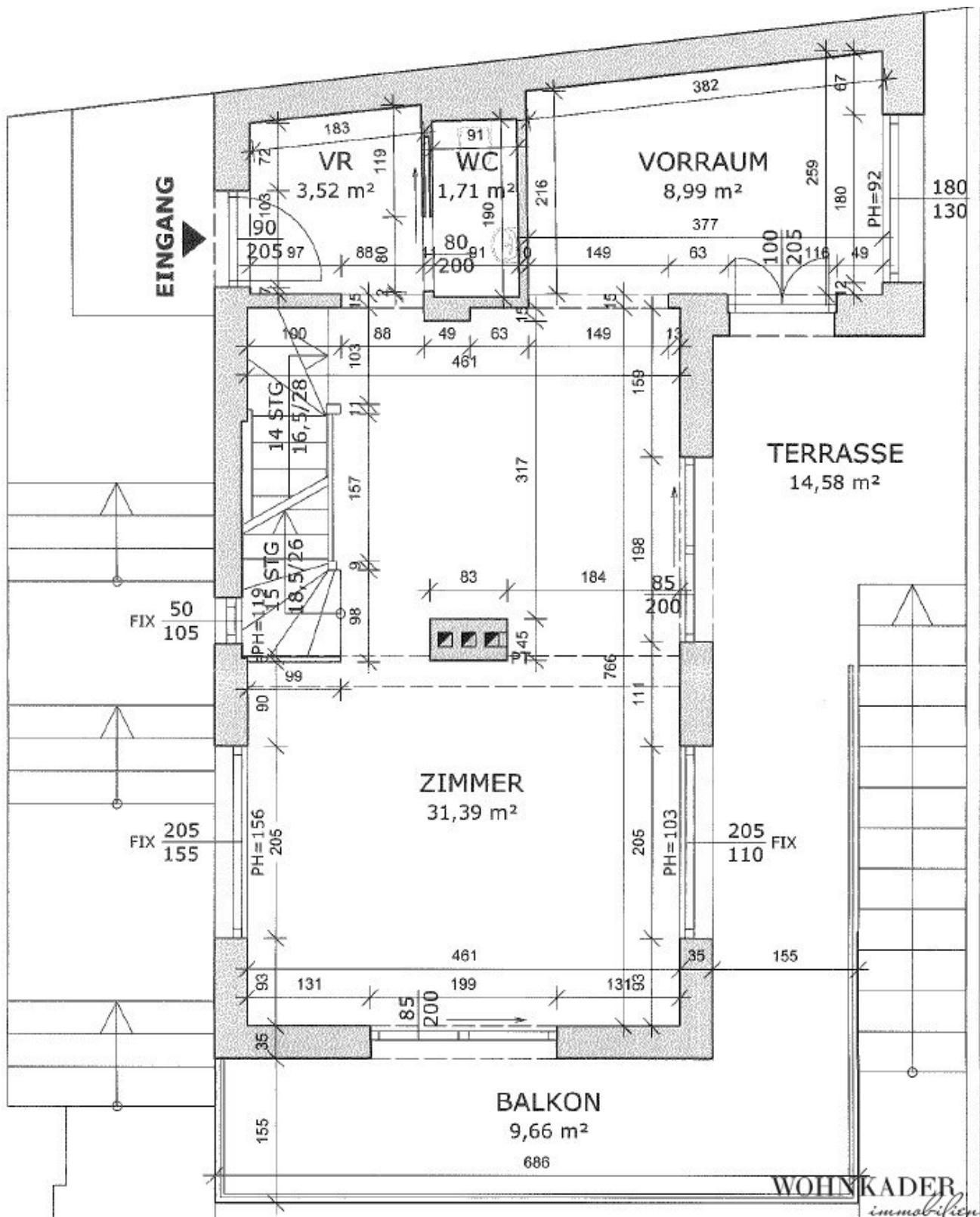


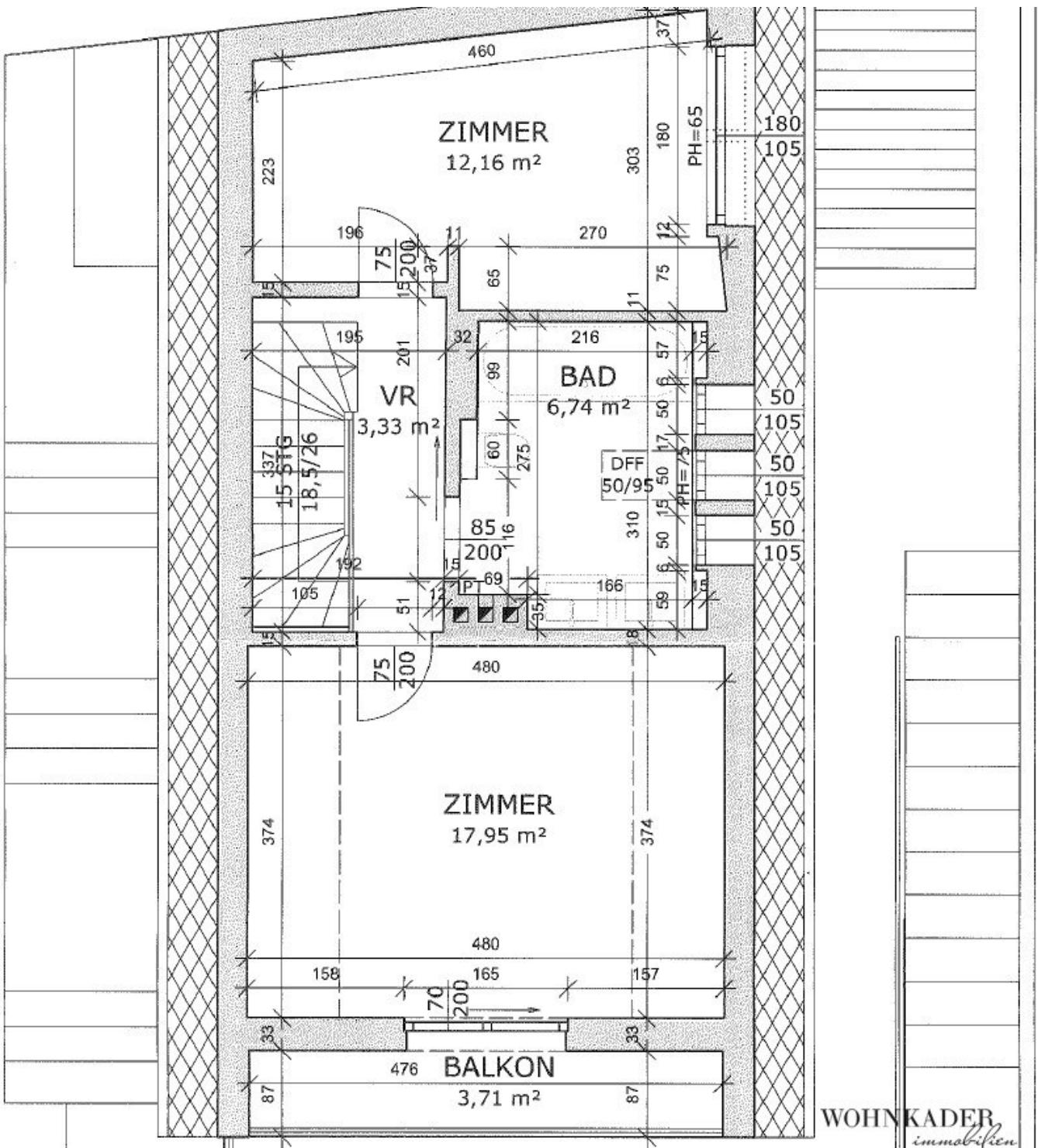
WOHNRADEB





WOHNKADER  
*immobilien*





WOHNKADER  
immobilien

# Objektbeschreibung

Exklusives Traumhaus zur Miete mit Panoramablick auf die Weinberge

Dieses außergewöhnliche Anwesen erstreckt sich über drei Ebenen und besticht durch elegante Architektur, stilvolles Interieur und lichtdurchflutete Räume.

Die untere Etage beeindruckt mit einer großzügigen, modernen Designküche, die über den privaten Eingang von der Terrasse aus erreichbar ist. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, ebenfalls mit Zugang von der Terrasse.

Eine repräsentative Treppe führt in die nächste Wohnebene, die über einen separaten Hauseingang verfügt. Hier erwarten Sie ein weitläufiger Vorraum mit eleganter Garderobe, ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, ein stilvolles Büro mit Blick auf die idyllischen Weinberge sowie ein großzügiger Wohnsalon mit edlem Kamin. Von hier aus gelangen Sie auf die traumhafte Panoramaterrasse – ein Ort der Ruhe und Inspiration mit einem unvergleichlichen Ausblick über die umliegende Natur. Bodentiefe Fenster schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und durchfluten den Raum mit Licht.

Die oberste Etage bietet zwei separat begehbar Schlafbereiche. Einer davon verfügt über eine private Terrasse mit atemberaubender Aussicht. Auf derselben Ebene befindet sich das exklusive Luxus-Badezimmer, ausgeführt in edlem Marmor und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Das Haus ist südseitig orientiert, wodurch alle Räume in warmes Tageslicht getaucht werden.

Dieses außergewöhnliche Mietobjekt vereint Eleganz, Komfort und Privatsphäre auf höchstem Niveau – ein wahres Domizil für Anspruchsvolle, die das Besondere suchen.

Mietpreis € 4.500,-

Die Verbrauchskosten für Wasser, Strom, Gas sowie die Aufwendungen für den Gärtner, der die Hausanlage bereits seit Jahren betreut, sind vom Mieter zu tragen.

---

Exclusive dream home for rent with panoramic views of the vineyards

This exceptional property extends over three levels and impresses with its elegant architecture, stylish interior, and light-flooded rooms.

The lower level features a spacious, modern designer kitchen that can be accessed through a private entrance from the terrace. Directly adjacent is a practical storage room, also accessible

from the terrace.

A representative staircase leads to the next living level, which has its own separate entrance. Here you will find a spacious entrance hall with an elegant wardrobe, a guest WC with washbasin, a stylish office overlooking the idyllic vineyards, and a generous living area with an elegant fireplace. From here, you step out onto the breathtaking panoramic terrace – a place of peace and inspiration with an incomparable view of the surrounding nature. Floor-to-ceiling windows create a seamless connection between indoor and outdoor spaces, flooding the room with natural light.

The upper level offers two separately accessible sleeping areas. One of them has its own private terrace with an extraordinary view. On the same level, you will find the exclusive luxury bathroom, finished in fine marble and equipped with high-end fittings.

The house faces south, allowing every room to be bathed in warm daylight.

This unique rental property combines elegance, comfort, and privacy at the highest level – a true residence for those with discerning taste who seek something truly special.

The utility costs such as water, electricity, and gas, as well as the expenses for the gardener who has been maintaining the property for years, are to be borne by the tenant.

---

????????????? ??? ????? ? ?????? ? ?????????? ?????? ?? ????????????

??? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ? ?????????? ???????????  
?????????????, ?????????? ?????????? ? ?????? ?????? ?????? ??????????????.

?? ?????? ?????? ?????????? ???????????, ?????????? ?????????????? ?????? ? ?????? ? ??????????  
????? ? ??????. ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??????????, ?????? ? ?????? ??  
?????.

????????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ???, ?????? ?????? ?????? ?????????? ???.  
????? ??? ?????? ?????????? ??? ? ?????????? ?????? ??????????, ?????? ?????? ?????? ?  
?????????????, ?????? ?????? ? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?  
????????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? —  
????? ?????????? ? ?????????? ? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????????, ?????? ??? ??????.

????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????. ??? ? ???? ?????? ?????????? ?????? ?  
????????????? ????. ?? ??? ? ???? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??????, ??????????  
????? ? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??????.

???? ?????????????? ?? ??, ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????? ??????? ???????.

???? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????????????, ??????? ? ?????????? ??  
????? ??????? ????? — ??????? ?????????? ??? ??, ??? ????? ?????????????? ? ?????????? ??  
?????????????.

?????? ?? ?????????????? ??????, ????? ?? ?, ?????????????? ? ??, ? ?????? ??????  
????? ??????????, ??????? ?? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ???, ??????????????  
?????????.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap