Modern wohnen, stilvoll leben & Fernblick genießen auf höchstem Niveau I Wienerwald I große Terrassen I Doppelgarage + Stellplätze



Wohnbereich

Objektnummer: 17002

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	222,00 m²
Nutzfläche:	319,70 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	664,00 m²
Kaufpreis:	1.790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100







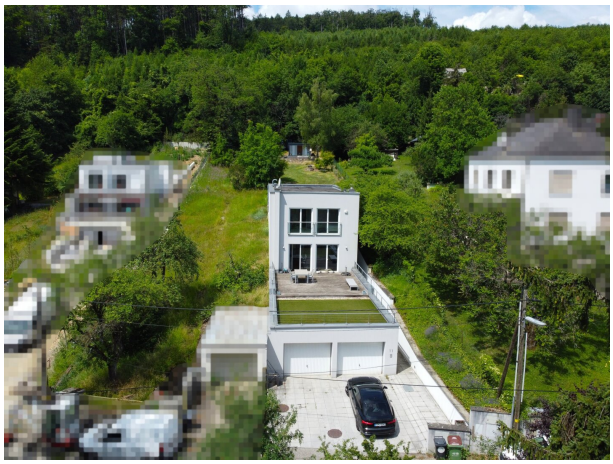








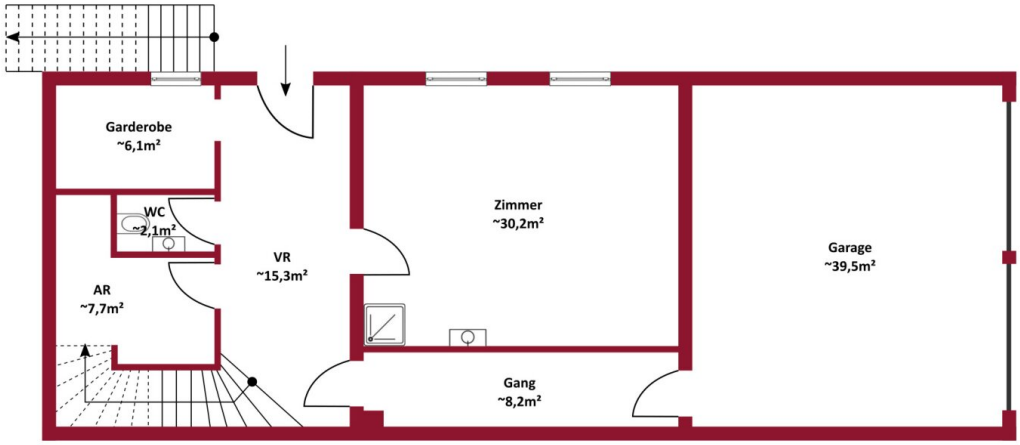




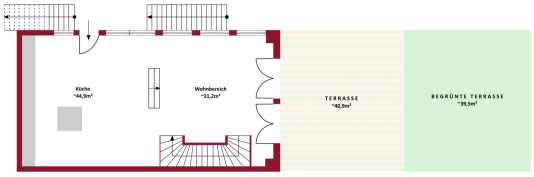




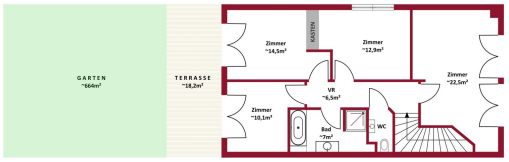



Garderobe
~6,1m²
WC
~2,1m²
AR
~7,7m²
VR
~15,3m²
Zimmer
~30,2m²
Gang
~8,2m²
Garage
~39,5m²


N
W
O
S


Küche
~44,9m²
Wohnbereich
~31,2m²
TERRASSE
~40,9m²
BEGRÜNTE TERRASSE
~99,5m²




GARTEN
~664m²
TERRASSE
~18,2m²
Zimmer
~14,5m²
KASTEN
Zimmer
~12,9m²
Zimmer
~22,5m²
VR
~6,5m²
Zimmer
~10,1m²
Bad
~7m²
WC



Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

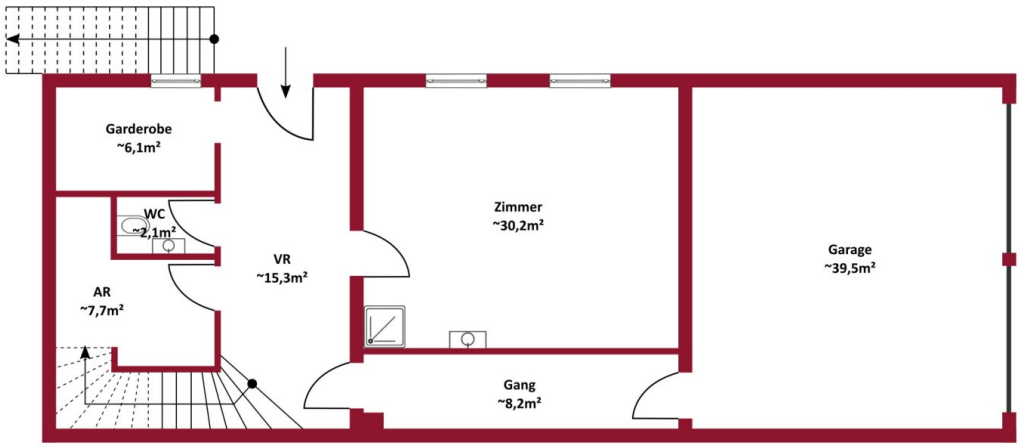


FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

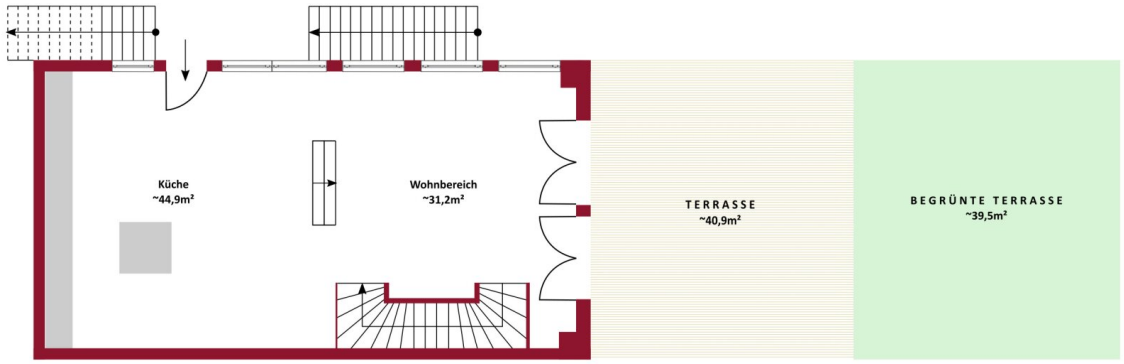
Kaufpreis	**1.790.000,-- EUR**
Kaufnebenkosten	179.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	179.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	**1.611.000,-- EUR**

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	5.615,78	6.058,63	7.064,33	9.186,63

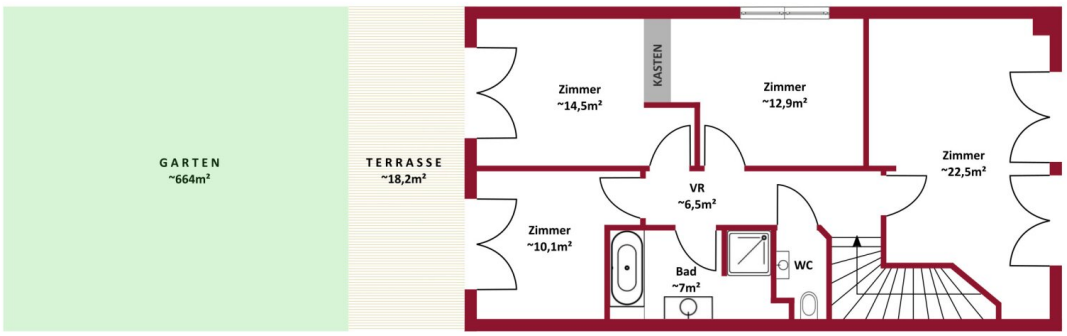
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.


Garderobe
~6,1m²
WC
~2,1m²
AR
~7,7m²
VR
~15,3m²
Zimmer
~30,2m²
Garage
~39,5m²
Gang
~8,2m²


N
W
O
S


Küche
~44,9m²
Wohnbereich
~31,2m²
TERRASSE
~40,9m²
BEGRÜNTE TERRASSE
~39,5m²


N
W
O
S


GARTEN
~664m²
TERRASSE
~18,2m²
KASTEN
Zimmer
~14,5m²
Zimmer
~12,9m²
Zimmer
~22,5m²
VR
~6,5m²
Zimmer
~10,1m²
Bad
~7m²
WC


N
W
O
S

Objektbeschreibung

PRIVATSPHÄRE, DESIGN und NATUR - exklusives Wohnen in einer der schönsten GRÜNLAGEN Wiens!

Auf diesem großzügigen **Grundstück von rund 872 m²** entfaltet sich ein privates Paradies, das Raum zum Durchatmen, Träumen und Gestalten bietet. **Diese außergewöhnliche moderne Architektur lässt keine Wünsche offen -** vom offenen weitläufigen **Wohnbereich auf einer Ebene (ca. 160 m² inkl. Terrrassenfläche)** bis zu einem besonderen **Außenbereich mit Whirlpool und Gartenlodge aus Glas - für entspannte Sonnenstunden, lange Sommerabende mit Familie und Freunden oder einfach beim Morgenkaffee mit Blick ins Grüne.**

Die **Wohnfläche mit ca. 222 m²,** verteilt auf drei Ebenen, bietet viel Platz für Familie, Gäste und kreative Ideen:

Hauptgeschoss (ca. 76 m² + Terrasse ca. 80 m²) – Wohnen, Leben & Genießen auf höchstem Niveau: Die Wohnebene empfängt Sie mit einem **offen gestalteten Wohn- und Essbereich**, der durch beeindruckende Helligkeit, **elegante Glaselemente**, **stilvolle Betonoptik** und **hochwertige italienische Materialien** sofort ein Gefühl von **Exklusivität** vermittelt. Ein besonderes **architektonisches Highlight** ist die **italienische Designtreppe in weißer Betonoptik**, die das moderne Wohnkonzept perfekt ergänzt. Die ca. **80 m² große Terrassenfläche** erweitert den Wohnraum nahtlos ins Freie und verleiht dem gesamten Wohnbereich ein außergewöhnlich großzügiges und offenes Raumgefühl.

Obergeschoss (ca. 76 m² + Terrasse ca. 18 m²) – Rückzugsort mit Komfort und Privatsphäre und direktem Zugang zum Garten: Im Obergeschoss erwartet Sie ein **großzügiger Masterbedroom** mit großen Glasflächen und **einem fantastischen Ausblick über Wien**. **Drei weitere Zimmer** lassen sich flexibel als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice** nutzen und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Abgerundet wird diese Ebene durch **ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche** sowie ein **separates WC.**

Kellergeschoss/EG (Garage 40 m² und Teilfläche mit ca. 70 m²) – Raum für Technik, Fitness oder Gäste: Aufgrund der **Hanglage befindet sich das Kellergeschoss auf Erdgeschoss(straßen)niveau** und verfügt dadurch über einen ebenerdigen Zugang. Das Kellergeschoss bietet weit mehr als nur klassische Lagerflächen. Neben dem Technik- und Heizungsraum steht Ihnen ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Mehrzweckraum als z.B. eigener **Fitnessbereich** zur Verfügung – ideal für Ihr persönliches Training in den eigenen vier Wänden.

Der **Außenbereich** verwandelt sich in eine **private Wohlfühloase**: Genießen Sie den herrlichen Ausblick aus dem **Whirlpool** und lassen Sie den Tag in den **stilvollen**

Loungemöbeln entspannt ausklingen. Der Garten schafft eine natürliche Atmosphäre und bietet viel Raum für Erholung.

Haustechnik & Energie:

- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- weiße Betonelemente
- INTERNORM-Kunststoff-Fenstern
- VAILLANT Gaszentralheizung
- VAILLANT Wasserbehälter

Wasserversorgung:

- Zusätzliches eigenes Brunnenwasser
- Wassersprinkleranlage im Garten

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <3.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap