

**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 m ²
Nutzfläche:	319,70 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	664,00 m ²
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

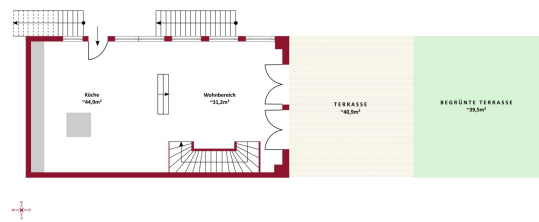
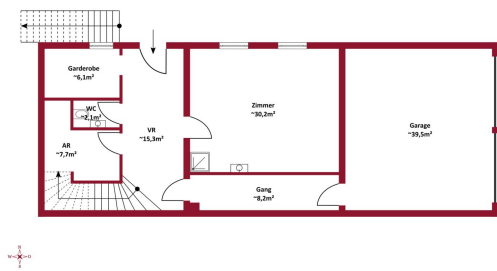
T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

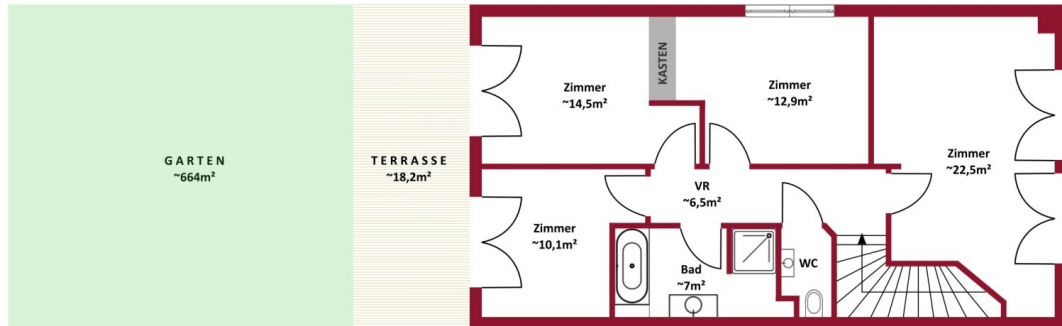


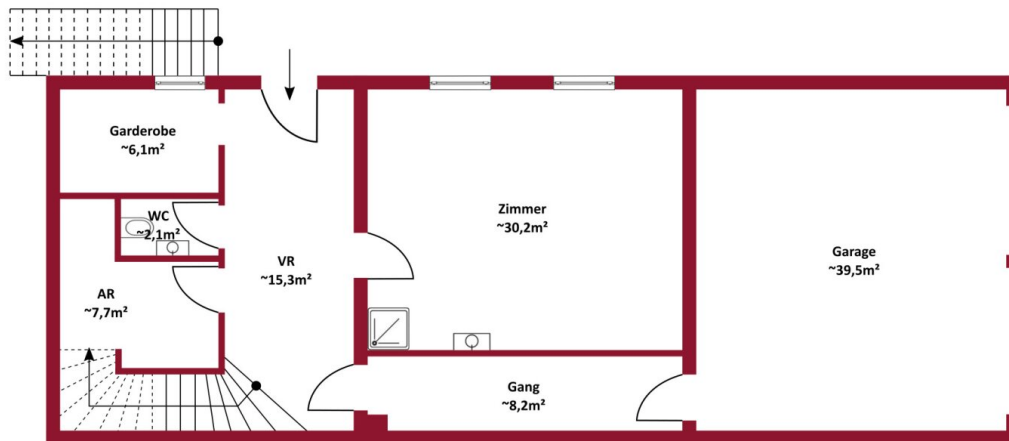


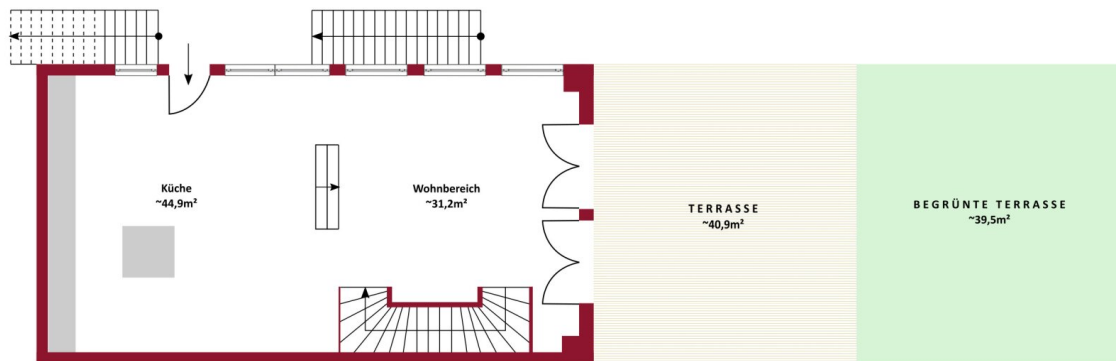


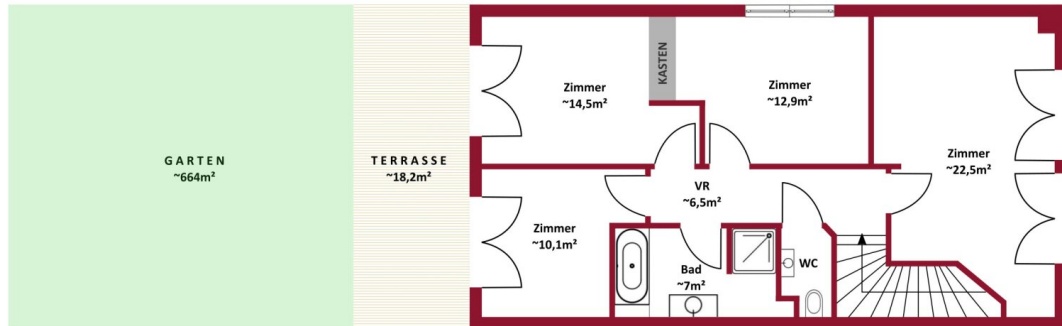












Objektbeschreibung

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. Terrassenfläche)** 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 Wohlfühlzone**: 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](tel:+43676842055100) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

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.

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