Ca. 3000 m² weitläufiges und stilvoll gestaltetes Gartenareal mit Terrassen, Pavillon und exklusiven Rückzugsbereichen – ideale Kulisse für Events, Kundentermine oder Outdoor-Inszenierungen.



Objektnummer: 17095

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	430,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	5
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	3.000,00 m²
Gesamtmiete	6.790,00 €
Kaltmiete (netto)	6.790,00 €
Kaltmiete	6.790,00 €

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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





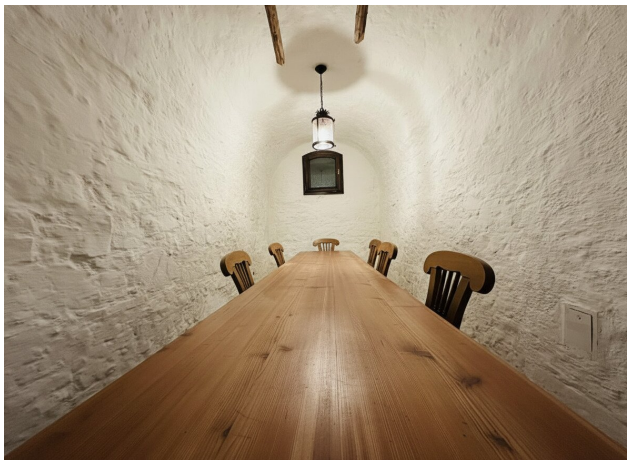








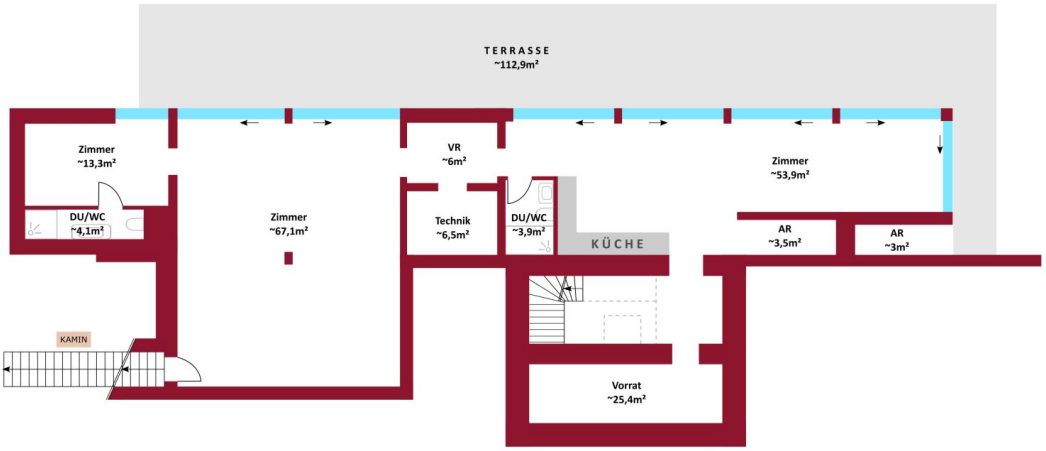


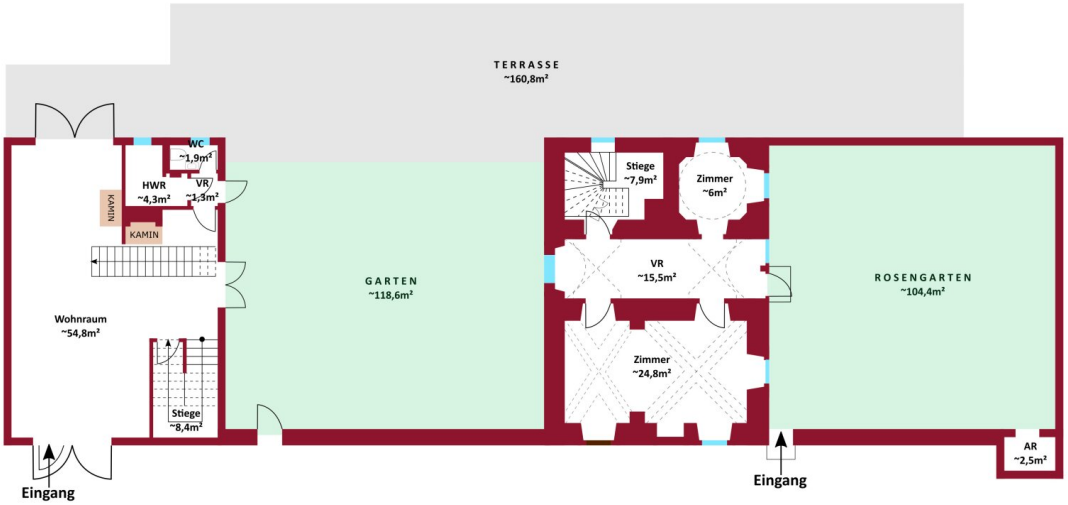


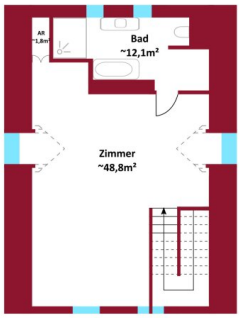




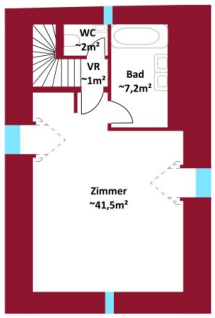



TERRASSE
~112,9m²
Zimmer
~13,3m²
DU/WC
~4,1m²
Zimmer
~67,1m²
VR
~6m²
Technik
~6,5m²
DU/WC
~3,9m²
KÜCHE
Zimmer
~53,9m²
AR
~3,5m²
AR
~3m²
KAMIN
Vorrat
~25,4m²


TERRASSE
~160,8m²
WC
~1,9m²
HWR
~4,3m²
VR
~1,3m²
KAMIN
KAMIN
Wohnraum
~54,8m²
Stiege
~8,4m²
Eingang
GARTEN
~118,6m²
Stiege
~7,9m²
Zimmer
~6m²
VR
~15,5m²
Zimmer
~24,8m²
ROSENGARTEN
~104,4m²
AR
~2,5m²
Eingang



Haus 19



Haus 18

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Eingebettet in die sanften Höhenzüge des Wienerwalds und **direkt am Kahlenberg gelegen**, einem der markantesten Aussichtspunkte Wiens, befindet sich dieses außergewöhnliche **Gewerbeobjekt** in absoluter Ruhelage. Die Lage bietet nicht nur einen der **exklusivsten Ausblicke** der Hauptstadt, sondern auch unmittelbaren Zugang zu den **Natur- und Wanderwegen des Kahlenbergs**. Die Liegenschaft verbindet denkmalgeschützte Bausubstanz aus dem 17. Jahrhundert mit moderner Architektur und ermöglicht vielseitige, repräsentative **gewerbliche Nutzungsformen** auf höchstem Niveau – inklusive **Untervermietung für Events, AirBnB oder ähnliche Konzepte**.

Zwei sorgfältig restaurierte historische Gebäude mit originalen Details wurden durch einen modernen, lichtdurchfluteten Glastrakt verbunden. Diese architektonische Symbiose lässt Alt und Neu harmonisch verschmelzen und schafft ein Umfeld, das sich ideal für **exklusive Firmensitze, Unternehmensrepräsentanzen, Praxisbetriebe, Agenturen oder kreative Arbeitswelten** eignet. Der **Kahlenberg als eindrucksvolle Kulisse** verleiht jeder Nutzung ein unverwechselbares Profil.

Umgeben von majestätischem Altbaumbestand, weitläufigen Rasenflächen und einem weitläufigen Garten bietet diese Liegenschaft ein Maß an Ruhe und Exklusivität, das in Wien kaum ein zweites Mal zu finden ist – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und dennoch unmittelbar am **Kahlenberg**, wo **Wienerwald und Weitblick** perfekt zusammenwirken.

Die Immobilie im Detail

Die beiden historischen Hauptgebäude wurden mit höchster Sorgfalt restauriert. Historische Wandmalereien, Solnhofener Natursteinboden, Holzbalken, Stuckdecken und vier offene Kamine unterstreichen den außergewöhnlich repräsentativen Charakter und eignen sich hervorragend für eine **hochwertige gewerbliche Nutzung**.

Der architektonisch präzise gestaltete Glastrakt verbindet historischen Charme und moderne Leichtigkeit. Großflächige Verglasungen öffnen den Blick auf die **Naturkulisse des Kahlenbergs** und schaffen ein inspirierendes Arbeitsumfeld mit Blickachsen in alle Richtungen.

Nutzfläche von ca. 450 m² umfasst

• Zwei historische Haupthäuser

• Drei bis vier flexibel gestaltbare Räume für Büro, Praxis, Agentur oder Studio

• Vier hochwertige Bäder für Mitarbeiter und Kunden

• Vier großzügige Salons für Meetings, Präsentationen oder repräsentative Veranstaltungen

• Offene, hochwertig ausgestattete Küche, geeignet für Mitarbeiterbereiche oder Catering

• Historischer, gewölbter, belüfteter und nutzbarer **Weinkeller für Events, Lager oder Untervermietung**

• Glastrakt mit Zugang zu mehreren Terrassen und Gartenflächen

• Bereiche nutzbar als Bibliothek, Besprechungsraum, Atelier oder Kreativzone

• Zwei Gartenhäuser und **Pavillon für externe Arbeitsbereiche, Gäste oder Untervermietung**

• Weitläufiger Garten mit exklusiven Freiflächen und Präsentationsmöglichkeiten

Ein Garten wie ein Gedicht

Der rund **3000 m² große Garten** ergänzt das Gewerbeobjekt um wertvolle Außenflächen. Terrassenebenen bieten **direkte Ausblicke vom Kahlenberg über Wien** und eignen sich ideal für **Business Events, Empfänge, Workshops, Outdoor Arbeitsbereiche oder Untervermietung für private Veranstaltungen**.

Der Pavillon am unteren Gartenende bildet einen besonderen Ort für Besprechungen, Stillarbeitszonen oder exklusive Kundentermine – besonders eindrucksvoll in der Abenddämmerung, wenn die Stadt unterhalb des **Kahlenbergs** zu glitzern beginnt.

Ein repräsentatives Gewerbeobjekt für Visionäre

Dieses Anwesen ist ein architektonisches Zeitzeugnis und zugleich ein hochklassiger Standort für Unternehmer, Kreativschaffende oder Organisationen mit Anspruch an **Ästhetik, Professionalität, Privatsphäre und Authentizität**. Eine Rarität für jene, die das Unverwechselbare suchen, die **besondere Lage direkt am Kahlenberg strategisch nutzen** möchten.

Sehr gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter +43 676 842 055 100 bzw. ar@ringsmuth.at für alle Fragen und für Besichtigungstermine zur Verfügung!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

? www.ringsmuth-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap