Wohnen über Wien – Erstbezug – Einfamilienhaus mit Panoramablick am Schafberg



Objektnummer: 338618843

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Gesamtfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Gesamtmiete	3.475,00 €
Kaltmiete (netto)	3.159,09 €
Kaltmiete	3.159,09 €
USt.:	315,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith













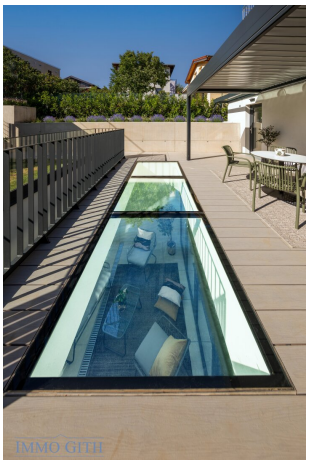

IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


BE HAPPY
IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH

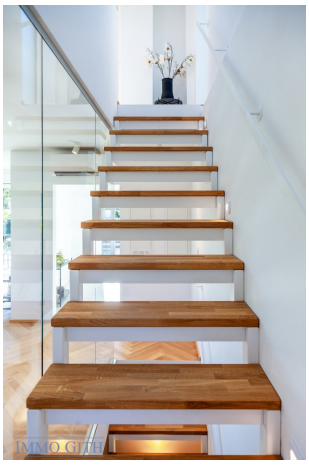

IMMO GITH





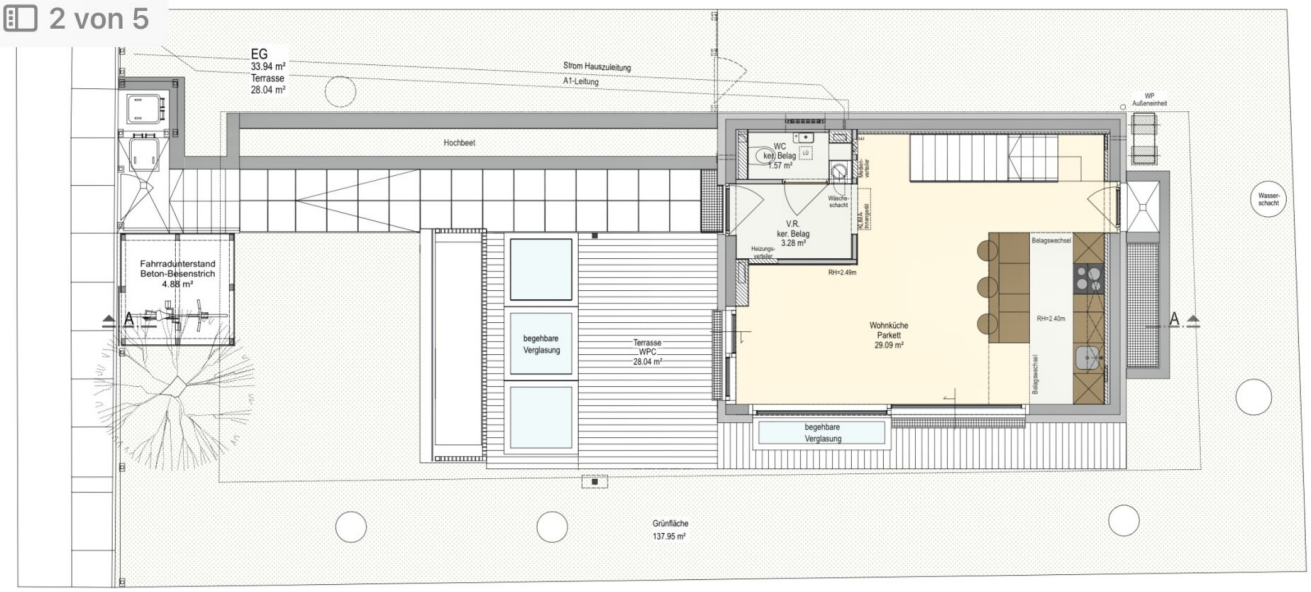







IMMO GITH





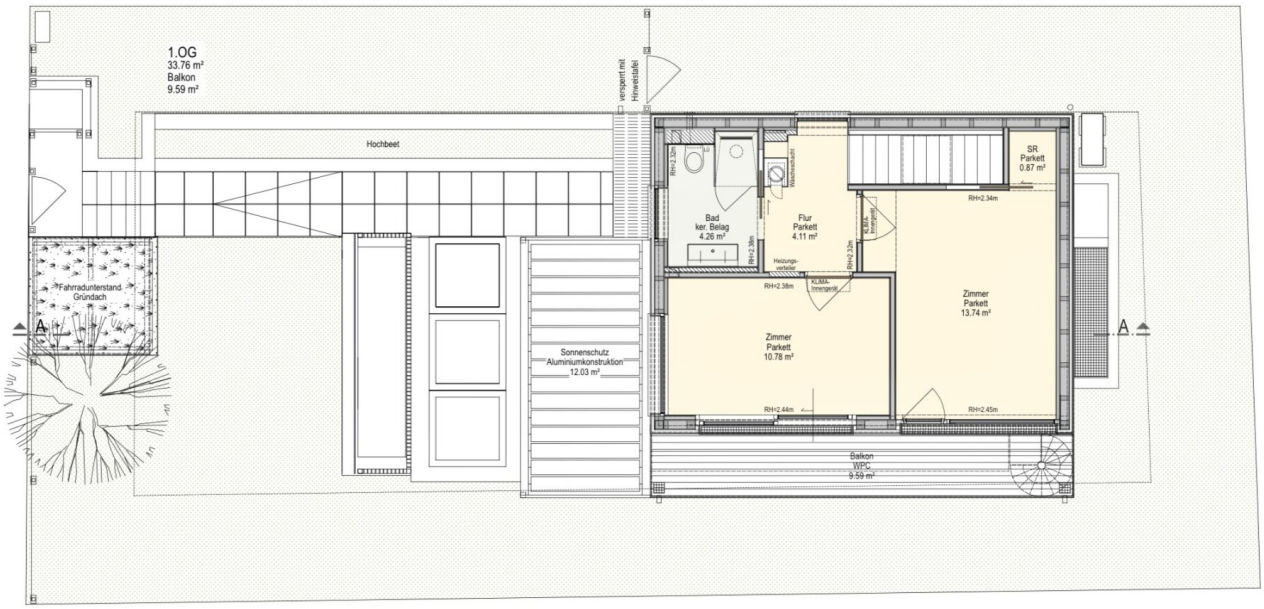
IMMO GITH

Grundriss EG



Grundriss KG

IMMO GITH



Grundriss 1.OG

IMMO GITH



DDS
IMMO GITH

Objektbeschreibung

Wohnen über Wien – Erstbezug – Einfamilienhaus mit Panoramablick am Schafberg

Am sonnigen Südhang des Schafbergs, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, präsentiert sich dieses neu errichtete Einfamilienhaus als Erstbezug.

Das Haus verfügt über rund 130 m2 Wohnfläche und verbindet moderne Architektur mit naturnahem Wohnen. Großzügige Glasfronten öffnen das Haus zur Landschaft und holen den Wienerwald förmlich in die Wohnräume. Beeindruckende Ausblicke über Wien bis hin zum Anninger sowie die auf mehreren Ebenen angelegten Terrassen verleihen dem Haus ein außergewöhnliches Wohngefühl aus Licht, Weite und Natur. Die Außenbereiche erstrecken sich über sämtliche Ebenen des Hauses – vom harmonisch gestalteten Garten über die überdachte Terrasse mit Pergola und die Aussichtsterrasse im Obergeschoß mit Fernblick, bis hin zur Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick über Wien und den Wienerwald. Im harmonisch gestalteten Garten sorgen Sommerflieder, Lavendel, Hängerosmarien, Blauschwingel und Iris für eine stimmungsvolle, mediterran anmutende Bepflanzung.

Ein zusätzlich ausgebauter Wohnbereich mit offener Wohnküche, Loggia sowie eigenem Bad und WC eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice, Atelier, Gästebereich oder privater Rückzugsort.

Die Lage am Schafberg verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Das Schafbergbad, zahlreiche Spazier- und Wanderwege im Wienerwald sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Wiener Innenstadt bequem erreichbar.

Technische Ausstattung:

- Wärmepumpe für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlage
- Klimaanlage
- Elektronisch steuerbare Außenraffstores

- 3-fach verglaste Glasfronten
- Hochwertige Einbauküchen mit Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler
- elektronisch steuerbarer Pergola mit verstellbaren Lamellen und seitlichem Sonnenschutz
- Insektenschutzgitter in jedem Wohn- und Schlafraum
- Bauweise: teilweise Massiv / teilweise Holz

Ausstattung:

- Erstbezug/Fertigstellung: Juni 2026
- Wohnfläche: 130 m2
- Zimmer: 4
- Badezimmer (mit Wäscherutsche): 2
- WC: 3 (1 separat)
- Küche: 2
- Waschküche/Technikraum: 1
- Entree: 1

- Schrankraum: 1
- Terrasse (28 qm2): 1
- Loggia (11 qm2): 1
- Dachterrasse (18 qm2): 1
- Garten: ca. 200 m2
- Teilmöbliert mit maßgefertigten Schranklösungen, Garderobe und hochwertigen Bademöbeln
- Versperrbarer Fahrrad/Kinderwagenunterstand (4,75 m2)

Kosten:

- **Gesamtmiete (brutto): 3.475,-- Euro pro Monat**
- Mietdauer: 5 Jahre
- Kaution: 6 Monatsmieten *als abstrakte Bankgarantie*
- Provision: provisionsfrei

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und darauf, Ihnen Ihr neues Haus mit Panoramablick zeigen zu dürfen.

Roland Gith:

0676 / 938 14 29 **oder**

office@immo-gith.at

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap