Exklusives Weinberg-Refugium: unverbaubarer Panoramablick in absoluter Ruhelage I hightech Pool I Dachterrasse mit Whirlpool I Erdwärme, Solarpaneele, Fußbodenheizung, Kühldecke



Vogelperspektive

Objektnummer: 17166

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	139,00 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	139,50 m²
Keller:	63,00 m²
Gesamtmiete	5.999,00 €
Kaltmiete (netto)	5.453,64 €
Kaltmiete	5.453,64 €
USt.:	545,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098

























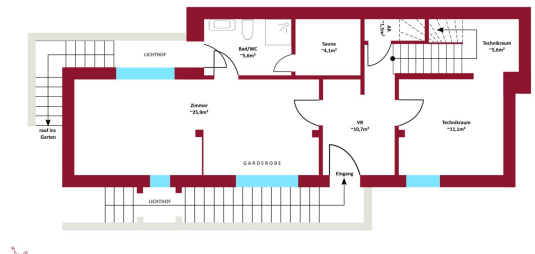


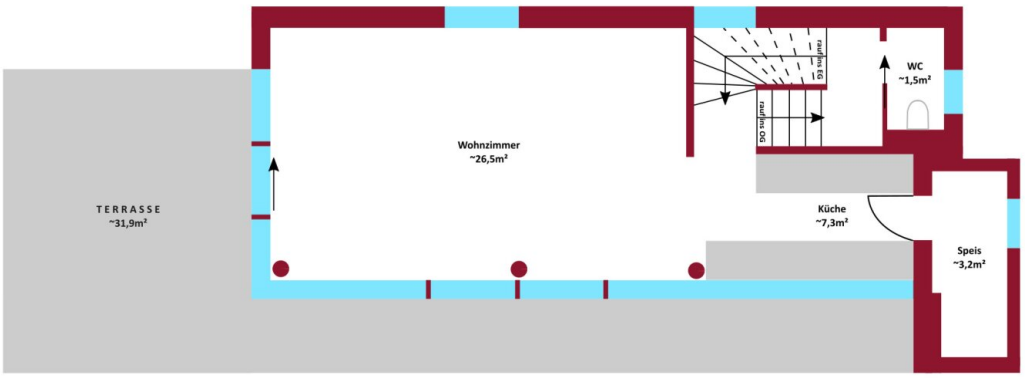




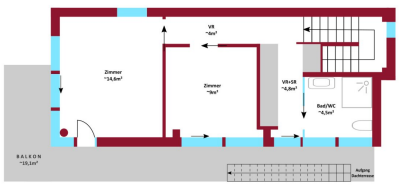


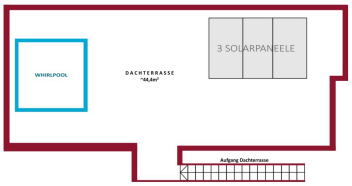



LICHTHOF
Bad/WC
~5,4m²
Sauna
~4,1m²
Technikraum
~5,6m²
Zimmer
~21,9m²
VR
~10,7m²
Technikraum
~11,1m²
GARDEROBE
Eingang
LICHTHOF


TERRASSE
~31,9m²
Wohnzimmer
~26,5m²
raufins EG
raufins DG
WC
~1,5m²
Küche
~7,3m²
Speis
~3,2m²

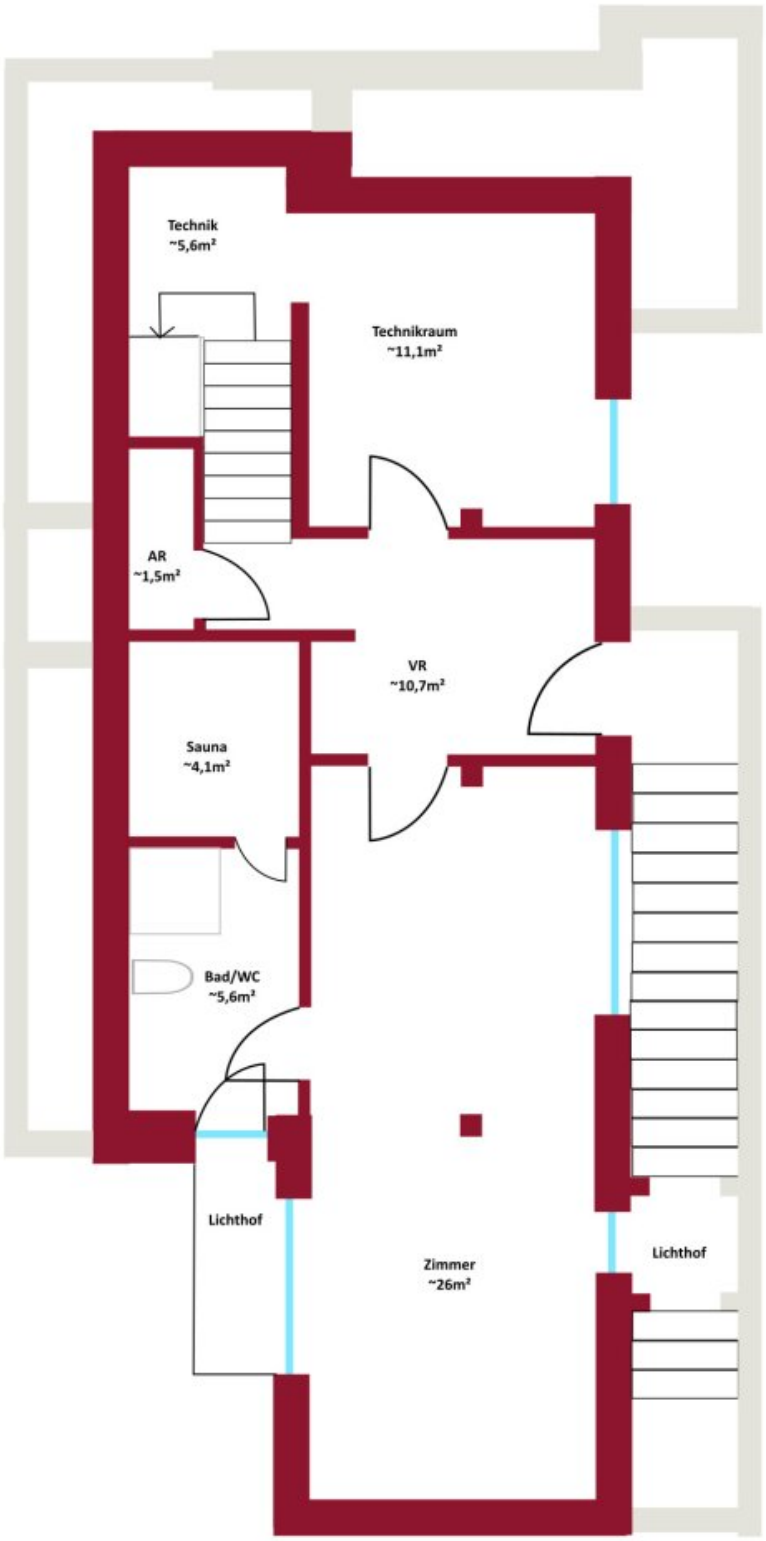

N
O
S
W

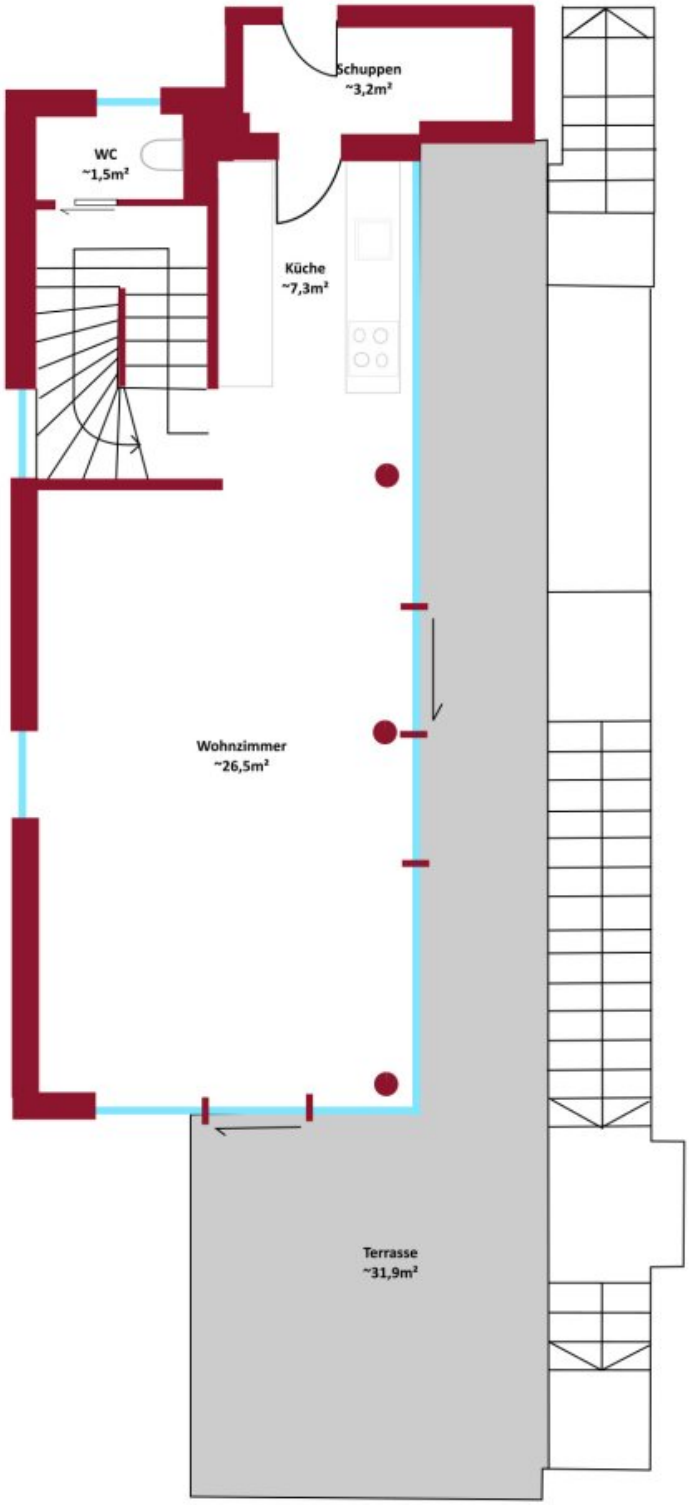

VR
~6m²
Zimmer
~14,6m²
Zimmer
~8m²
VR+SR
~4,6m²
Bad/WC
~5,5m²
BALKON
~10,1m²
Aufgang Dachterrasse

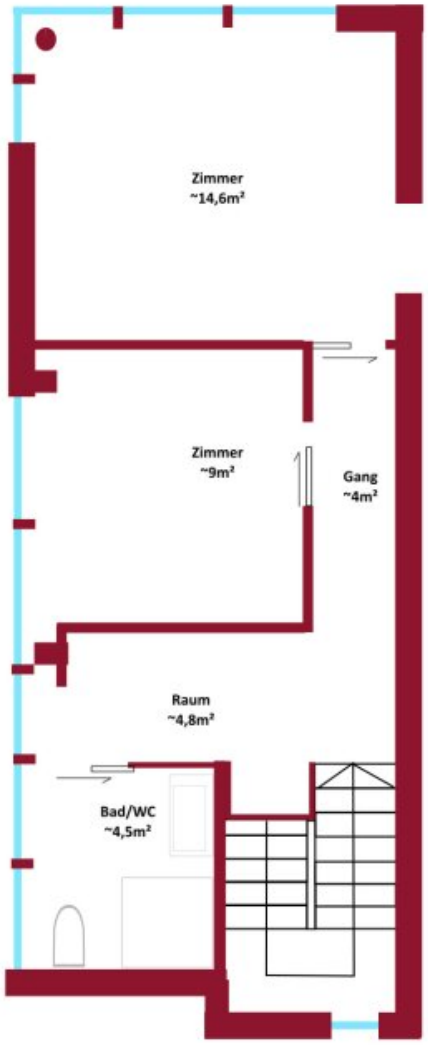

WHIRLPOOL
DACHTERRASSE
~44,4m²
3 SOLARPANEELE
Aufgang Dachterrasse

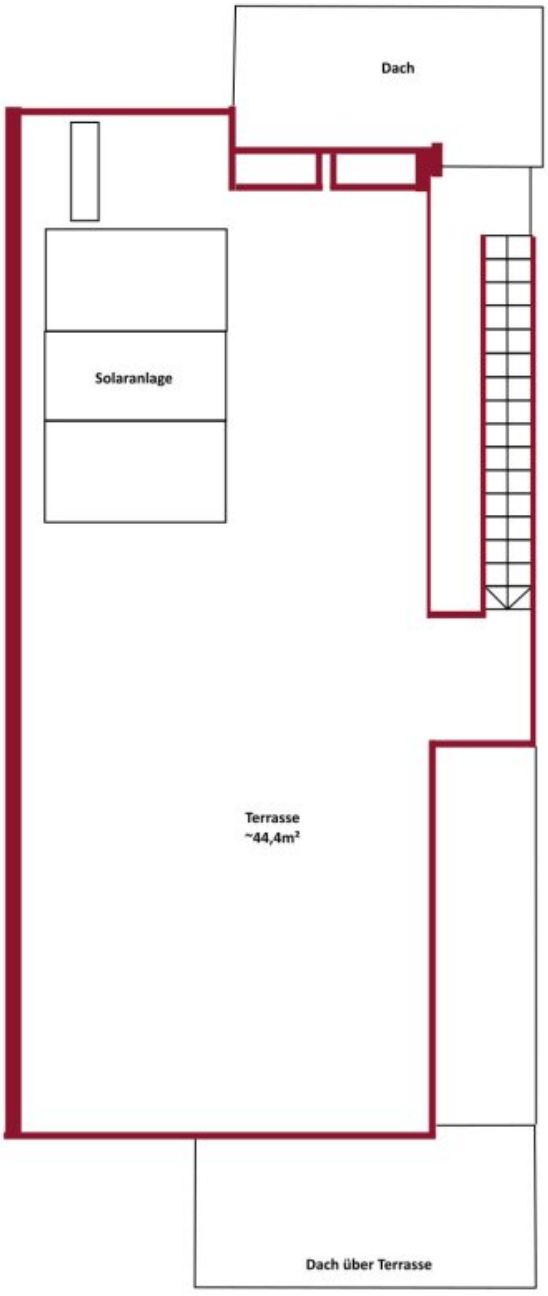

N
O
S
W


N
O
S
W


Technik
~5,6m²
Technikraum
~11,1m²
AR
~1,5m²
VR
~10,7m²
Sauna
~4,1m²
Bad/WC
~5,6m²
Lichthof
Zimmer
~26m²
Lichthof


Schuppen
~3,2m²
WC
~1,5m²
Küche
~7,3m²
Wohnzimmer
~26,5m²
Terrasse
~31,9m²


Zimmer
~14,6m²
Zimmer
~9m²
Gang
~4m²
Raum
~4,8m²
Bad/WC
~4,5m²


Dach
Solaranlage
Terrasse
~44,4m²
Dach über Terrasse

Objektbeschreibung

In einer der **besten Lagen des 19. Bezirks** – **ruhig gelegen am Hackenberg** – präsentiert sich dieses **freistehende Einfamilienhaus** als seltene Gelegenheit für **anspruchsvolles Wohnen**. Auf drei Wohnebenen bietet die Liegenschaft vier helle Zimmer mit **unverbaubarem Blick über die umliegenden Weinberge**. Der gepflegte **Garten mit Pool** bietet **Rückzug und Privatsphäre**, während die **großzügige Dachterrasse mit Whirlpool, eindrucksvolle Ausblicke** und stimmungsvolle Sonnenuntergänge über Wien ermöglicht. Im Inneren überzeugt das Haus durch eine **durchdachte Raumplanung, hochwertige Ausführung** und **eine Einrichtung mit klarer Linie und Liebe zum Detail** – **ein modernes Wohnambiente mit hoher Qualität.**

Im Erdgeschoss befindet sich die **großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich**, ausgestattet mit einer **maßgefertigten Tischlerküche** und angrenzender Speis. **Bodentiefe Glasfronten** eröffnen den direkten Zugang **zur sonnigen Terrasse und dem eleganten Pool,** ein Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, **ein Schrankraum** sowie ein Badezimmer mit WC – perfekte Rückzugsbereiche für Ruhe und Komfort. Der vollwertig ausgebaute Wohnkeller bietet ein weiteres Schlafzimmer mit **Garderobenraum und Zugang zum Garten,** ein Badezimmer mit WC, e**inen praktischen Abstellraum sowie einen separaten Raum mit Saunaanschluss.** Die **uneinsichtige, weitläufige Dachterrasse mit Whirlpool** eröffnet einen **unvergleichbaren Panoramablick über die Weinberge und die Umgebung.**

Die Immobilie ist mit einer **energiesparenden Wärmepumpe und einer Solaranlage** ausgestattet, die ein besonders **ressourceneffizientes Wohnen** ermöglichen. Pufferspeicher sorgen dafür, dass die Sonnenenergie optimal genutzt wird. Für höchsten Komfort sorgen **Fußboden- und Deckenkühlung**, die eine **gleichmäßige und angenehme Verteilung von Wärme und Kälte** in allen Räumen gewährleisten. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sind mit **elektrischen Raffstores** ausgestattet und verbinden Ästhetik mit Funktionalität. Die durchdachte **Ambientebeleuchtung** im **Innen- und Außenbereich** rundet die exklusive Wohnatmosphäre ab. Der **hochmoderne Pool** überzeugt **durch minimalistisches Design** und zehn unterschiedliche Funktionen, während der **Whirlpool** Platz für vier Personen bietet und **höchsten Entspannungswert garantiert.** Alle Terrassenflächen sind mit **hochwertigen Steinteppich** ausgestattet. Das gesamte Haus mit **maßgefertigten Tischlerschränken** bietet **großzügigen Stauraum bei klarer Linienführung.**

Dieses Architektenhaus verbindet **Eleganz, Komfort und modernste Technik** auf höchstem Niveau – ein **einzigartiges Zuhause für Genießer**, die Wert auf Qualität, Stil und Ruhe legen.

Highlights auf einen Blick:

- **Top-Ruhelage** am Hackenberg
- **Panoramablick:** Unverbaubarer Ausblick über die Weinberge
- **Außenbereich:** Großzügiger Garten mit Pool und uneinsichtiger Dachterrasse
- **Dachterrasse mit Whirlpool**, Terrassenflächen mit hochwertigem Steinteppich
- **Maßgefertigte Tischlerküche**, angrenzende Speis, Zugang zur Terrasse
- **Ausgebauter Wohnkeller**
- **Energiesparende Wärmepumpe** und Solaranlage mit Pufferspeichern
- **Fußbodenheizung und Deckenkühlung** für gleichmäßige Temperaturverteilung
- **Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster** mit elektrischen Raffstores
- **Durchdachte Innen- und Außenbeleuchtung**
- **durchdachte, maßgefertigte Tischlerschränke**

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

GARTENGESCHOSS

- Wohnraum, ca. 26,51m² mit Zugang zur Terrasse
- Küche, ca. 7,29m²

- Speis, ca. 3,19m²
- Gäste-WC, ca. 1,49m²
- Terrasse, ca. 31,93m²

1.OBERGESCHOSS

- Zimmer, ca. 14,57m² mit Zugang zum Balkon
- Zimmer, ca. 8,99m² mit Zugang zum Balkon
- Vorraum, Garderobe, ca. 4,75m²
- Badezimmer mit WC, ca. 4,44m²
- Gang, ca. 3,98m²

KELLERGESCHOSS

- Zimmer, ca. 25,89m² mit Zugang zum Garten und Terrasse
- Badezimmer ca. 5,64m²
- Saunaraum, ca. 4,10m²
- Vorraum, ca. 10,73m²

- Abstellraum, ca. 1,45m²
- Technikraum, ca. 5,60m²
- Technikraum, ca. 11,08m²

DACHGESCHOSS

- Dachterrasse, ca. 44,44m²

Einkaufsmöglichkeiten:

Restaurants, Heurigen, Supermärkte in der Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

ca. 252 Meter bis zur Busstation 39A Neustift/Agnesgasse

ca. 218 Meter bis zur Busstation 35A Neustift/Agnesgasse

ca. 309 Meter bis zur Busstation 43B Neustift/Agnesgasse

Kostenübersicht:

Monatliche Miete Haus: 5,999,-- Euro (inkl. 10% Umsatzsteuer)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: Befristung auf 3 Jahre

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99523313 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap