ABSOLUT LUXURIÖSES ANWESEN AM COBENZL mit eigenem Tennisplatz I Einliegerwohnung I zwei Biotope I Garage mit 2 Stellplätzen I traumhafte Aussicht



Haus Vogelperspektive

Objektnummer: 17179

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	184,00 m²
Nutzfläche:	288,51 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	104,96 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.














G 1992 G

























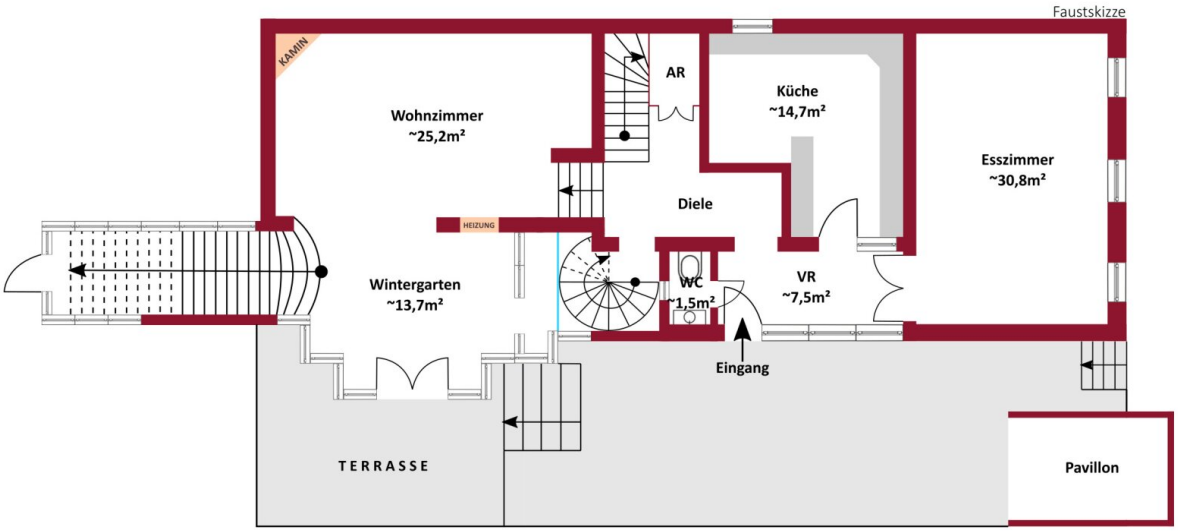


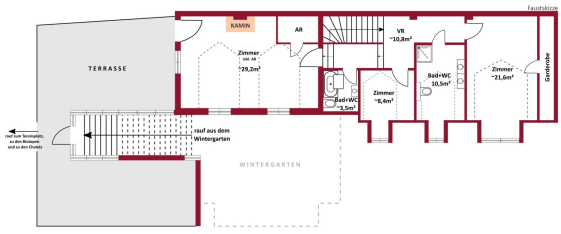


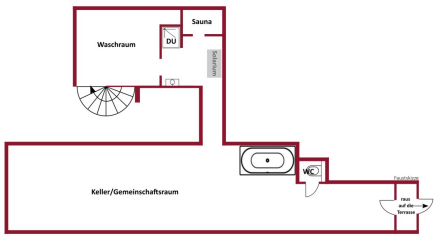




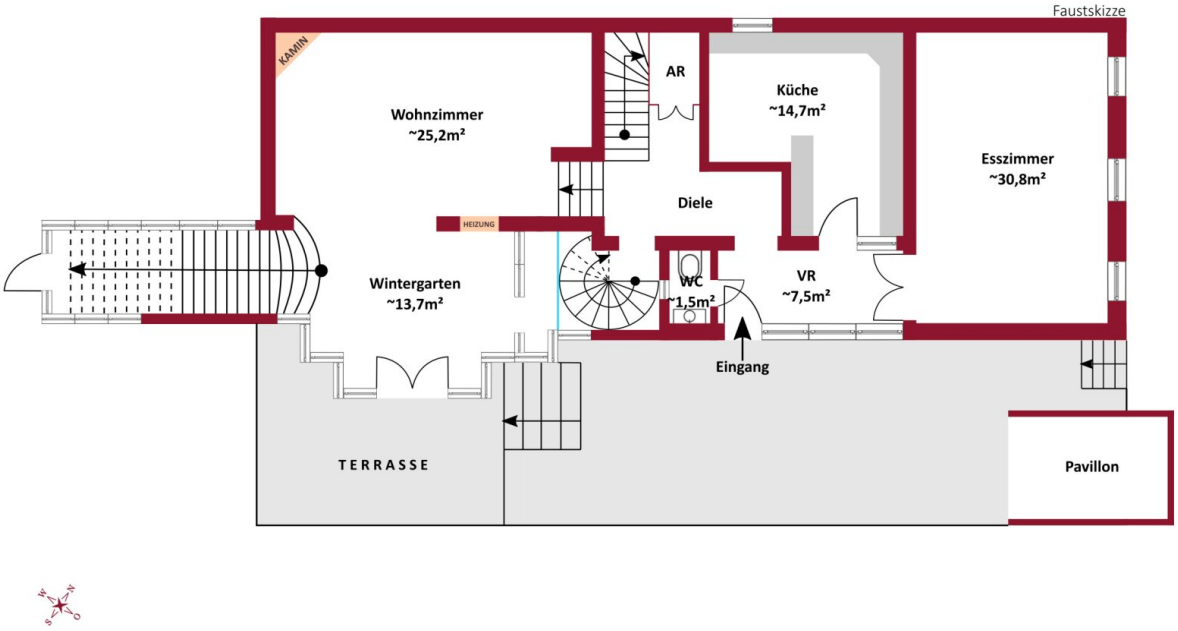



Faustskizze
KAMIN
Wohnzimmer
~25,2m²
AR
Küche
~14,7m²
Esszimmer
~30,8m²
Diele
HEIZUNG
Wintergarten
~13,7m²
WC
~1,5m²
VR
~7,5m²
Eingang
TERRASSE
Pavillon

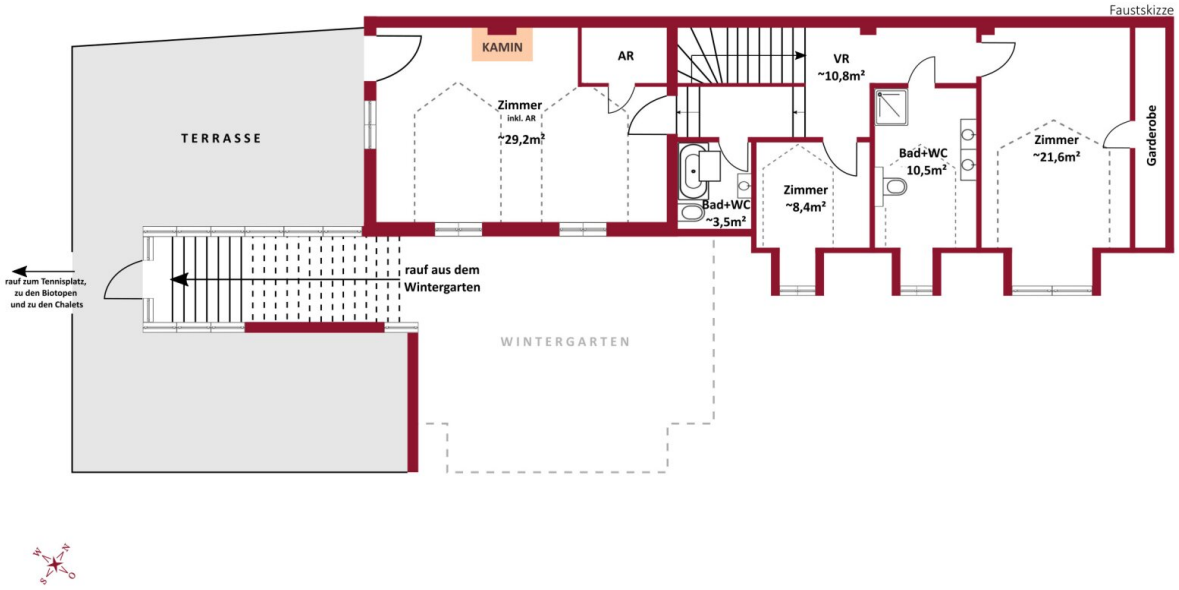

Faustskizze
TERRASSE
KAMIN
AR
Zimmer
~29,2m²
VR
~10,8m²
Bad+WC
~5,5m²
Zimmer
~8,4m²
Bad+WC
10,5m²
Zimmer
~21,6m²
Gemüse
rauf aus dem
Wintergarten
WINTERGARTEN

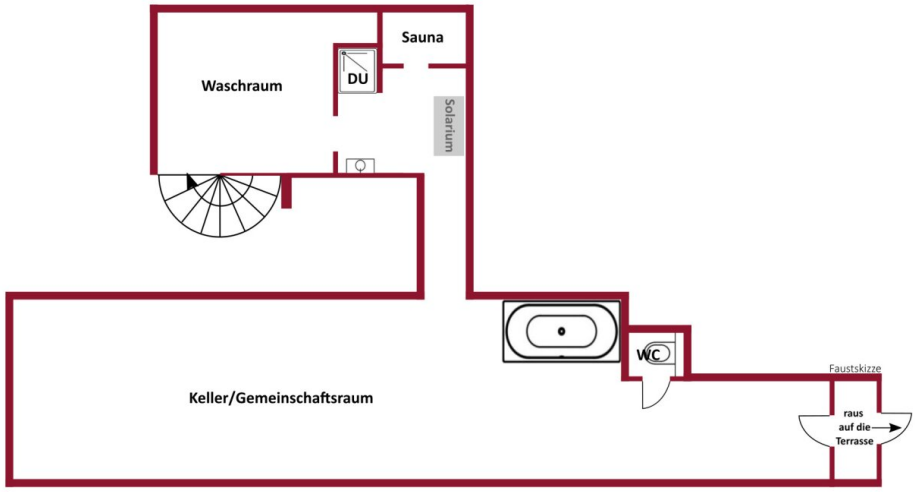

Sauna
Waschraum
DU
Schacht
WC
Keller/Gemeinschaftsraum
Faustskizze

Faustskizze



Faustskizze




Sauna
Waschraum
DU
Solarium
WC
Keller/Gemeinschaftsraum
Faustskizze
raus
auf die
Terrasse

Objektbeschreibung

Exklusives Anwesen am Cobenzl – Landhausstil, privater Tennisplatz, zwei Biotope & traumhafte Aussicht

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 19. Wiener Gemeindebezirks, am wunderschönen Cobenzl, und bietet eine einzigartige Kombination aus großzügigem Grundbesitz, Privatsphäre und naturnaher Umgebung.

Das weitläufige Grundstück umfasst ca. **4.664 m²** und erstreckt sich über mehrere Ebenen. Inmitten dieser idyllischen Grünlage befindet sich ein charmantes Wohnhaus mit rund **200 m² Wohnfläche**, das im stilvollen Landhauscharakter gestaltet wurde. Warme Materialien, liebevolle Details und ein beeindruckender Wintergarten mit großzügigen Glasfronten verleihen dem Haus eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Das Erdgeschoss bietet ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten, ein separates Esszimmer, eine Küche sowie einen einladenden Eingangsbereich. Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, Badezimmer und weitere Sanitärräume. Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot durch einen großzügigen Keller- bzw. Gemeinschaftsraum und einen Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Dusche und Whirlwanne.

Zu den besonderen Highlights des Anwesens zählen **zwei idyllische Biotope**, eine gemütliche **Sommerhütte**, eine **Garage mit Stellplätzen für zwei Fahrzeuge** sowie eine separate **Einliegerwohnung (2-Zimmer Wohnung)**. Das absolute Highlight bildet der **private Tennisplatz**, der mit einer herrlichen Aussicht ins Grüne begeistert. Großzügige Terrassenflächen und ein zusätzlicher Pavillon runden das besondere Außenangebot ab.

Ein wesentlicher Vorzug dieser Liegenschaft sind die zahlreichen Umbau- und Gestaltungsmöglichkeiten. Ob eine großzügige Familienresidenz, eine moderne Interpretation des Landhausstils oder ein ganz individuelles Wohnkonzept – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und das Anwesen ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Auch im Außenbereich besteht weiteres Entwicklungspotenzial: Anstelle des Biotops 1 könnte vorbehaltlich der entsprechenden baurechtlichen und behördlichen Genehmigungen eine zusätzliche Baufläche entstehen.

Ein außergewöhnliches Anwesen mit großzügigem Grundbesitz, privatem Tennisplatz, Wellnessbereich und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – ein ganz besonderer Rückzugsort in einer der exklusivsten Grünlagen Wiens.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

ERDGESCHOSS

- Wohnzimmer + Wintergarten
- Esszimmer
- Küche
- Diele
- Vorraum
- Abstellraum

OBERGESCHOSS

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Garderobe
- Bad + WC 1
- Bad + WC 2
- Vorraum

- Abstellraum

KELLERGESCHOSS

- Waschraum
- Sauna + Dusche + Solarium
- Keller/Gemeinschaftsraum
- WC/Whirlwanne

Kaufpreis:

Die Informationen über den Kaufpreis erhalten Sie auf Anfrage.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

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!

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap