

Wiener Eleganz pur: Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & Traumblick



Objektnummer: 6121/107

Eine Immobilie von Atimeus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	16.000,00 €
Kaltmiete (netto)	16.000,00 €
Kaltmiete	16.000,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Office

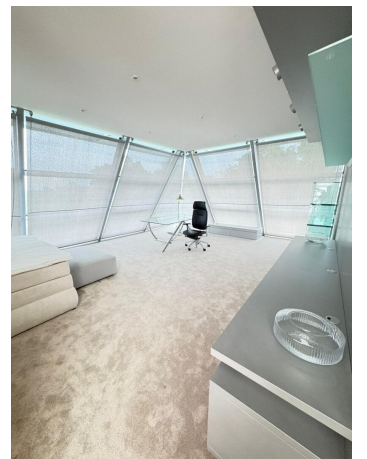
Atimeus GmbH
Kohlmarkt 1
1010 Wien

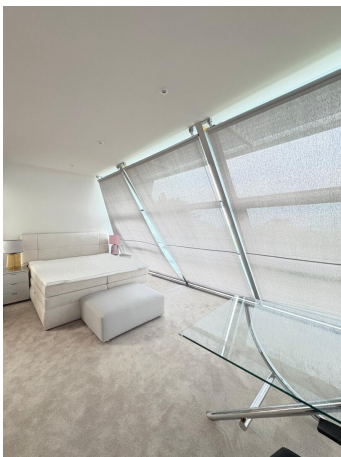
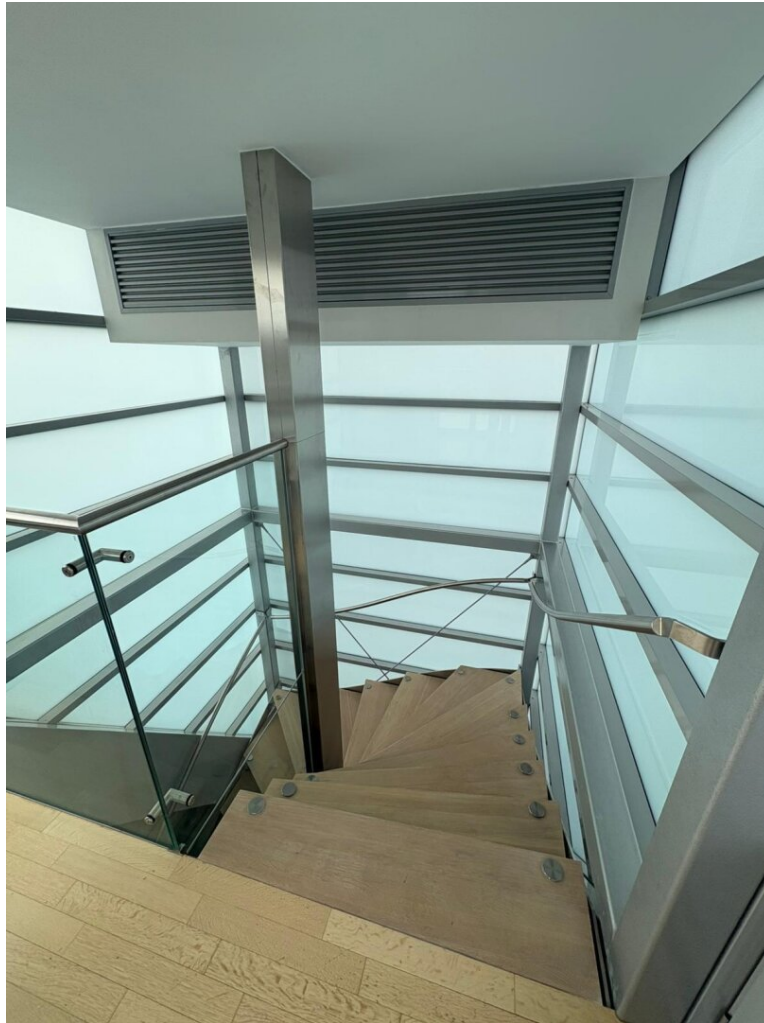
T +43/1/53730-31
H +436767068069

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



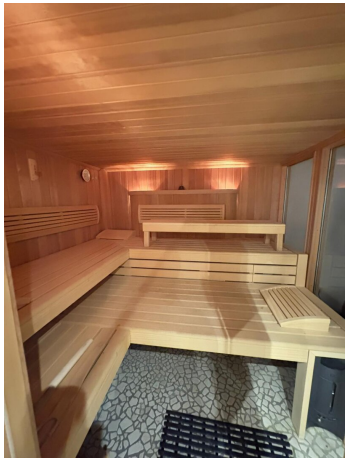








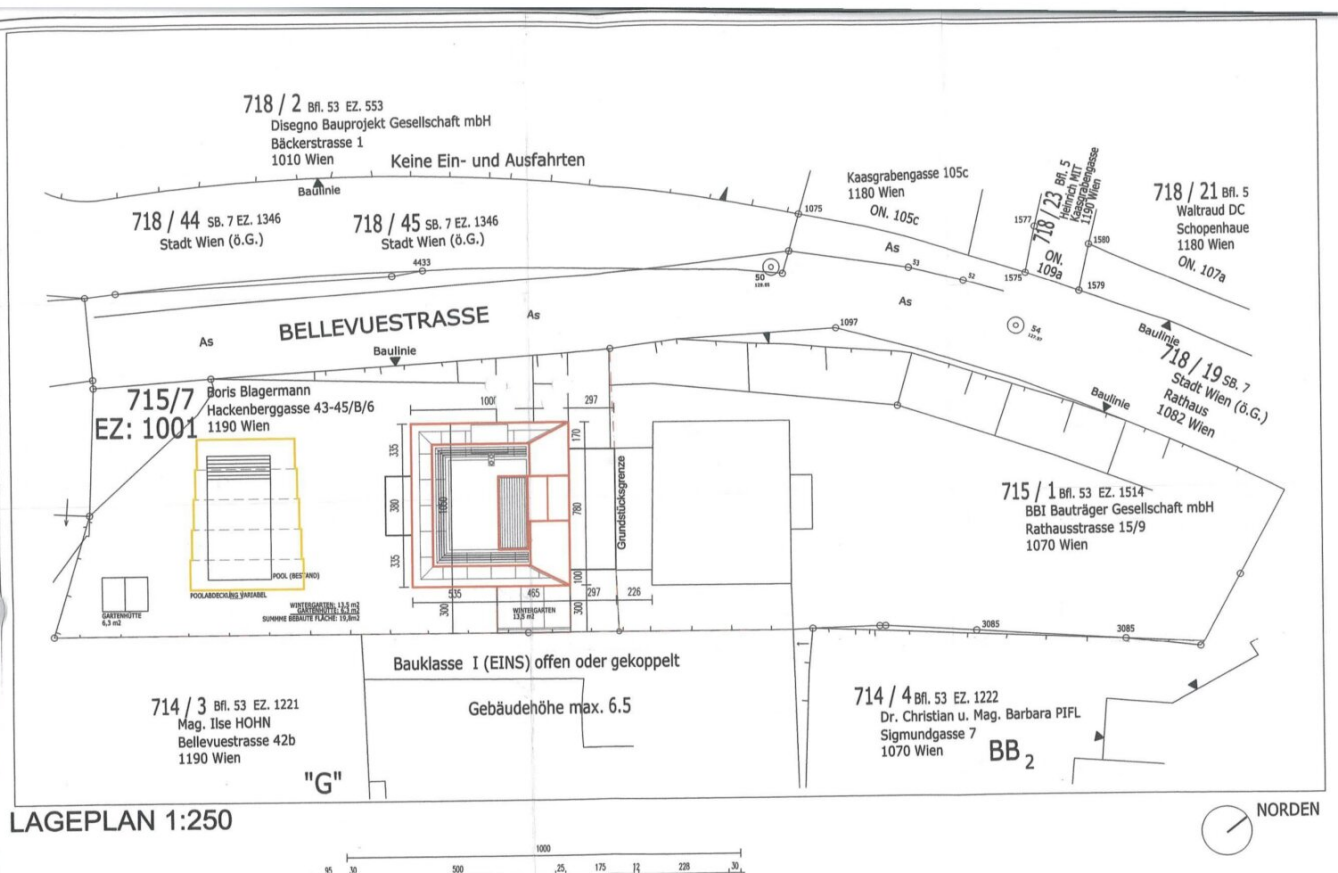




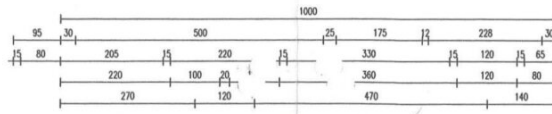




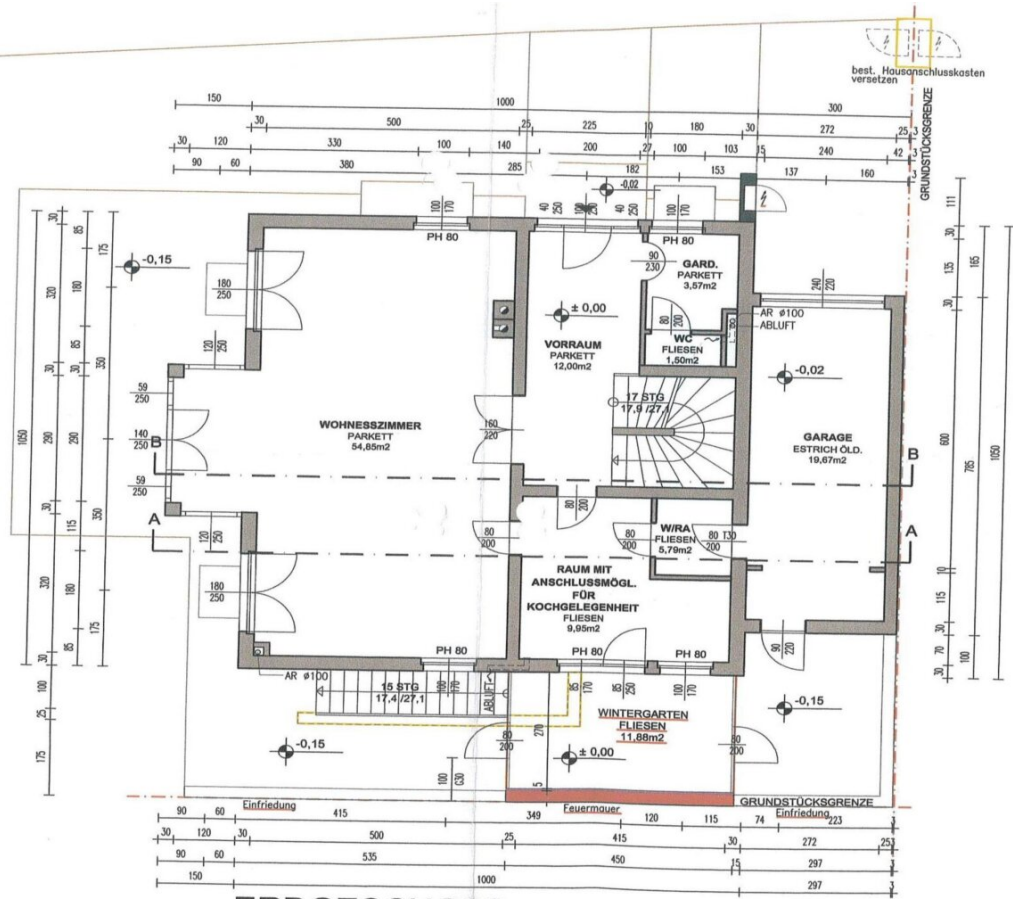




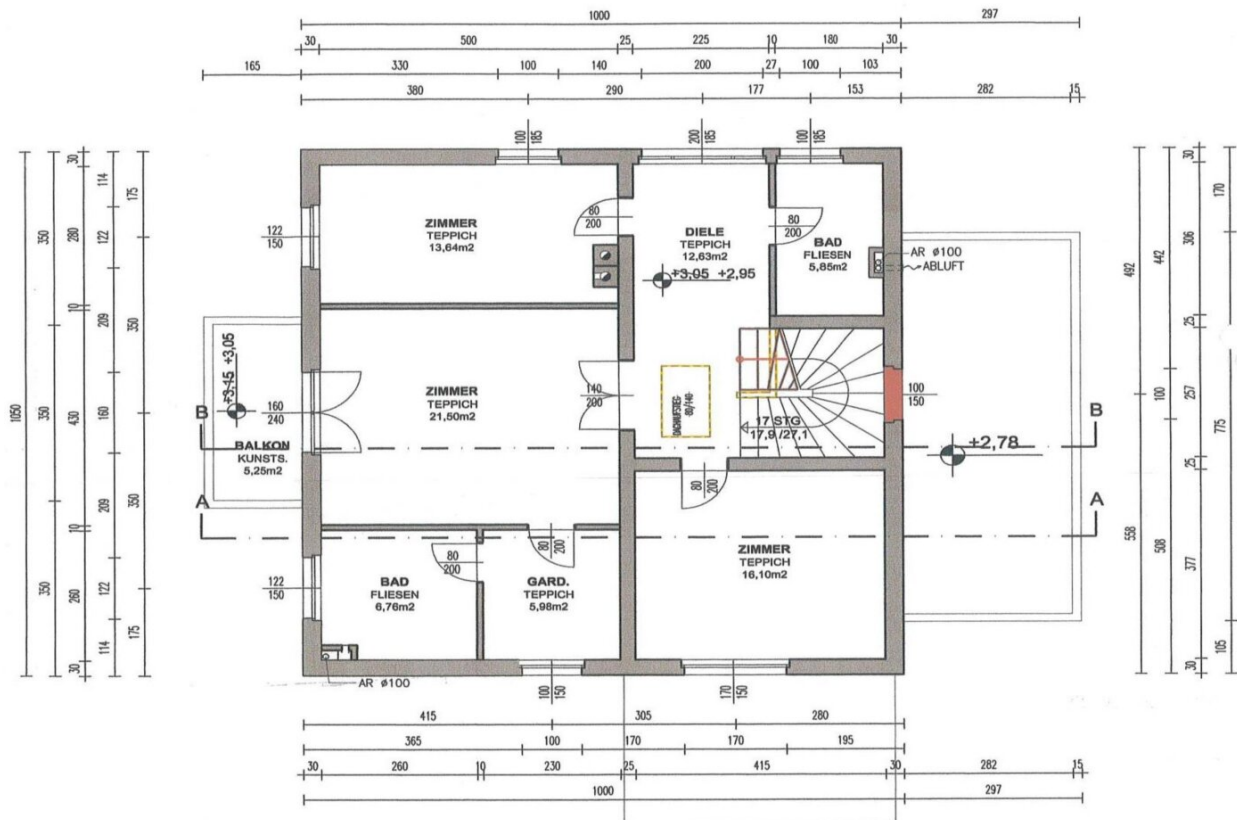
LAGEPLAN 1:250



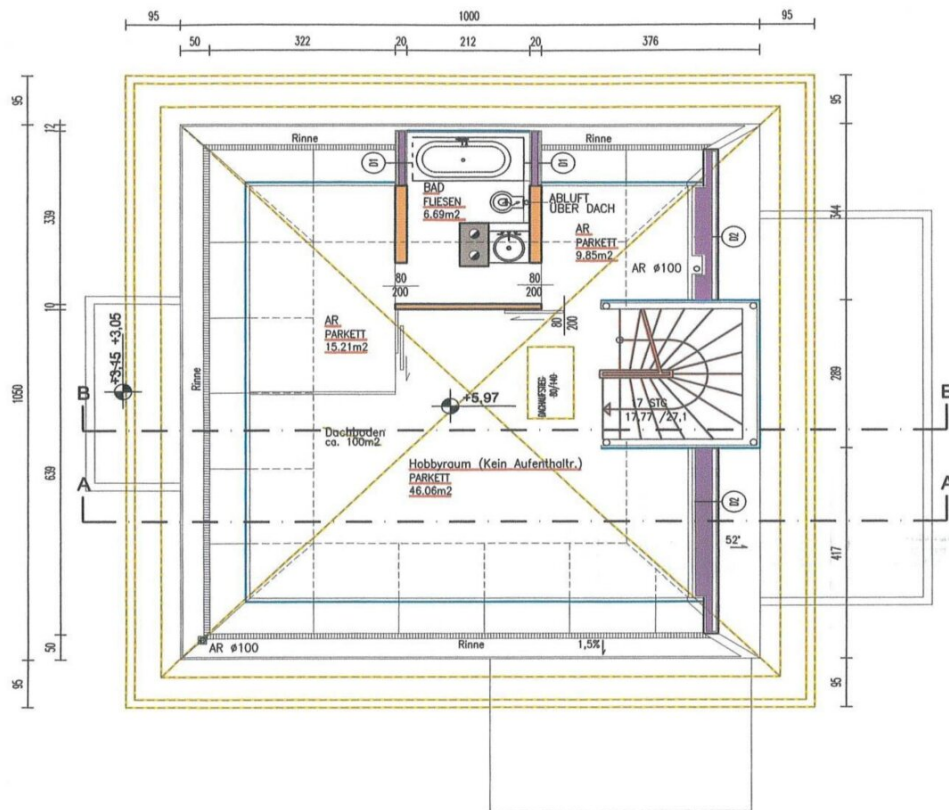
KELLERGECHOSS



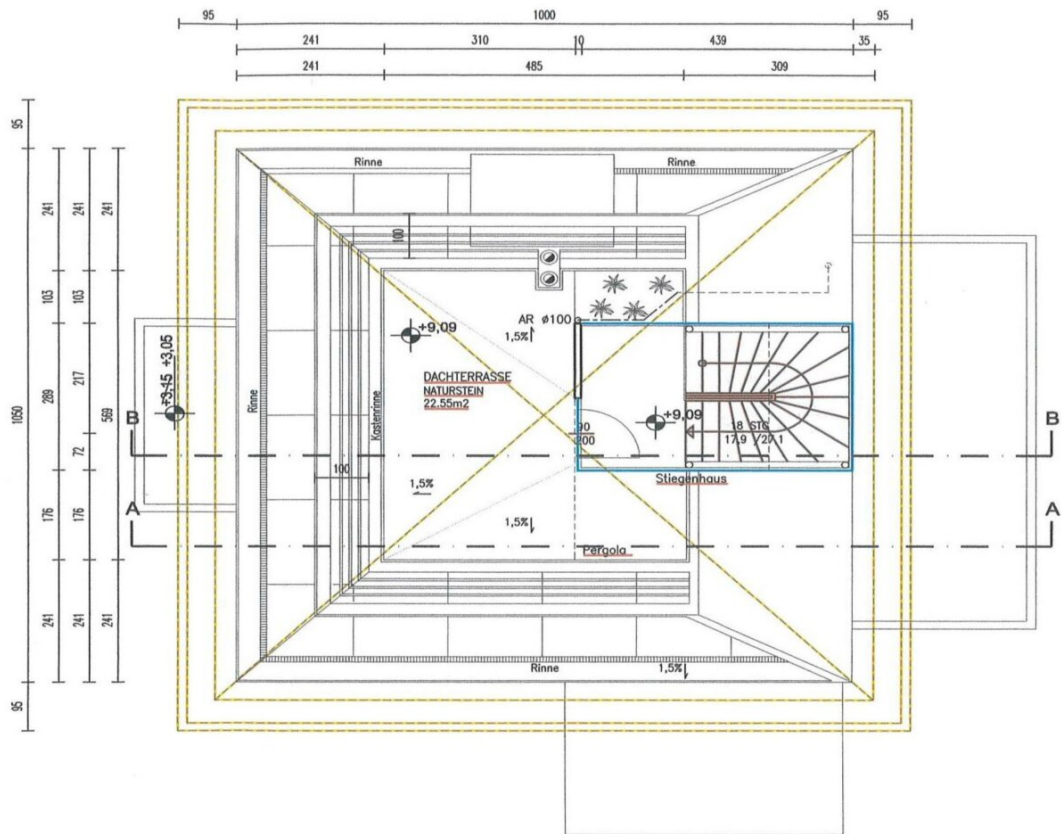
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



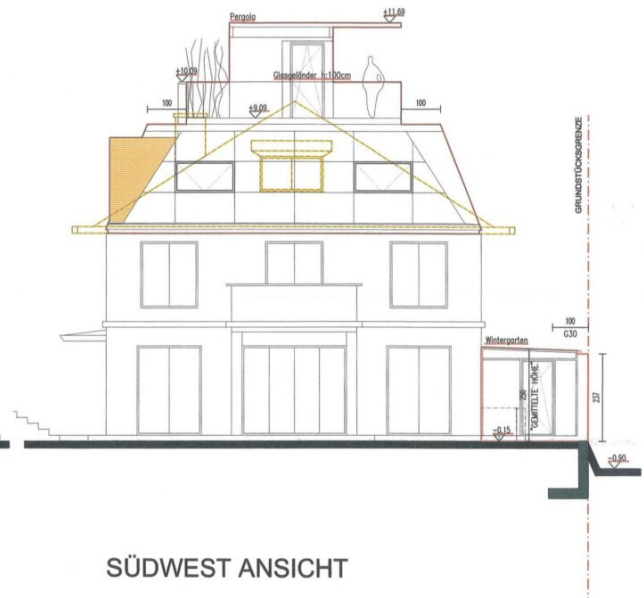
DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



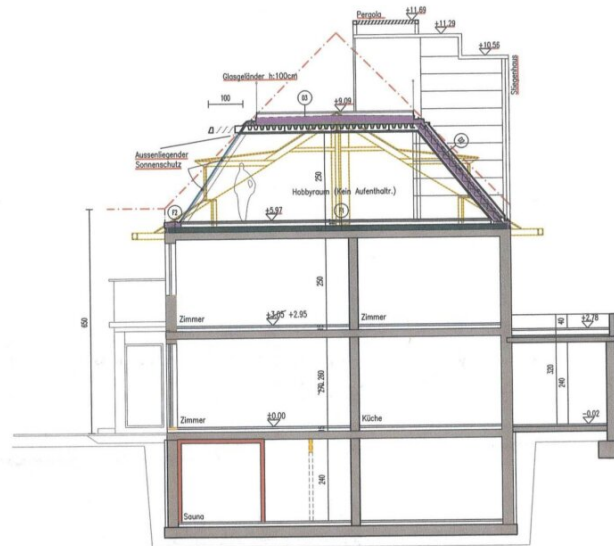
NORDWEST ANSICHT



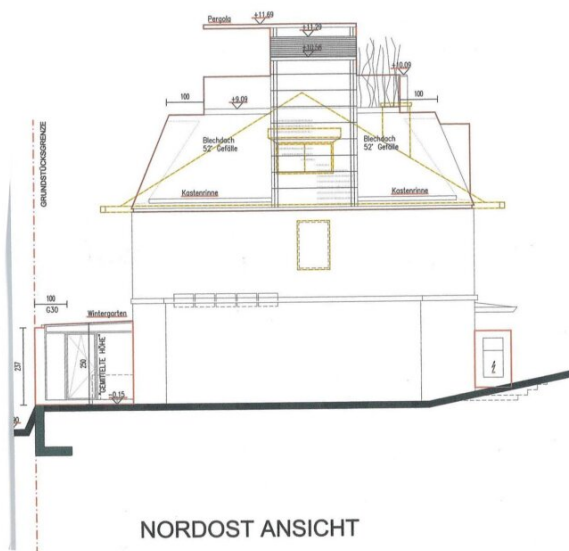
SÜDWEST ANSICHT



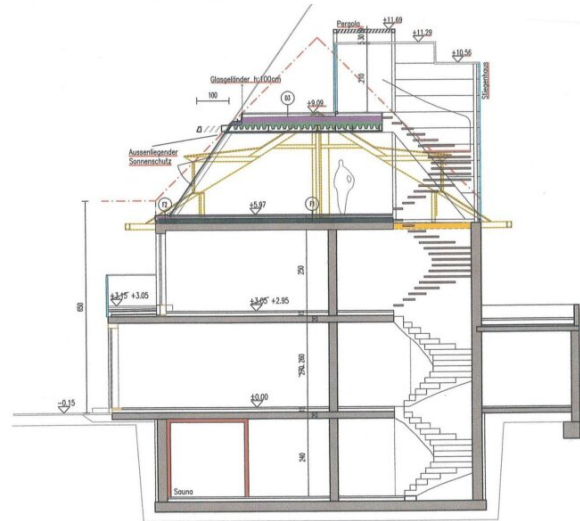
SÜDOSTANSICHT



SCHNITT A-A



NORDOST ANSICHT



SNITT B-B

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Stadthaus befindet sich in ruhiger Lage im begehrten 19. Bezirk Wiens und verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz. Die wunderschön erhaltene Außenfassade und der gepflegte Garten mit Pool verleihen dem Objekt ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Das Haus erstreckt sich über **fünf Ebenen** inklusive Keller und bietet auf ca. großzügigem Grundriss:

- **4 Schlafzimmer**
 , darunter ein beeindruckender Master Bedroom im 2. Obergeschoss mit 180°-Panoramablick auf Wien – dank der gläsernen Kuppelkonstruktion ein echtes Highlight. Elektronische Innenrollos sorgen für Privatsphäre und Sonnenschutz.
- **5 stilvolle Badezimmer** sowie eine **exklusive Dampfsauna** mit separater Dusche im Kellerbereich.
- Einen **romantischen Balkon** im 1. Obergeschoss, mit Blick auf Terrasse, Garten und Pool.
- Eine **Dachterrasse** mit umwerfendem Panoramablick auf die Wiener Innenstadt – perfekt für Abende mit Familie und Freunden.

Das Haus wurde kürzlich **umfassend saniert** und erstrahlt in neuem Glanz – frisch gestrichen, technisch auf dem neuesten Stand und **vollmöbliert**, sofort bezugsfertig.

Eine **Garage** sowie eine priv

ate Einfahrt bieten komfortables Parken. Zusätzlich steht ein großzügiger **Gemeinschaftsgarten** zur Verfügung, der mit der Nachbarliegenschaft geteilt wird.

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 <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap