

## **Prämiertes Architektenhaus mit Garten und Terrasse in 1230 Wien – Ihr Traumzu Hause!**



Terrassenansicht

**Objektnummer: 1588/75**  
**Eine Immobilie von Putz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 145,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 205,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 60,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,02                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.670,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.670,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.670,00 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schevcig**

Putz Immobilien  
Gartengasse 10  
2721 Bad Fischau Brunn

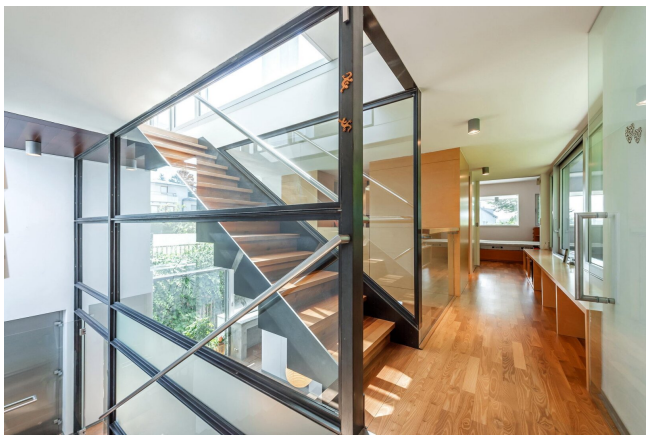






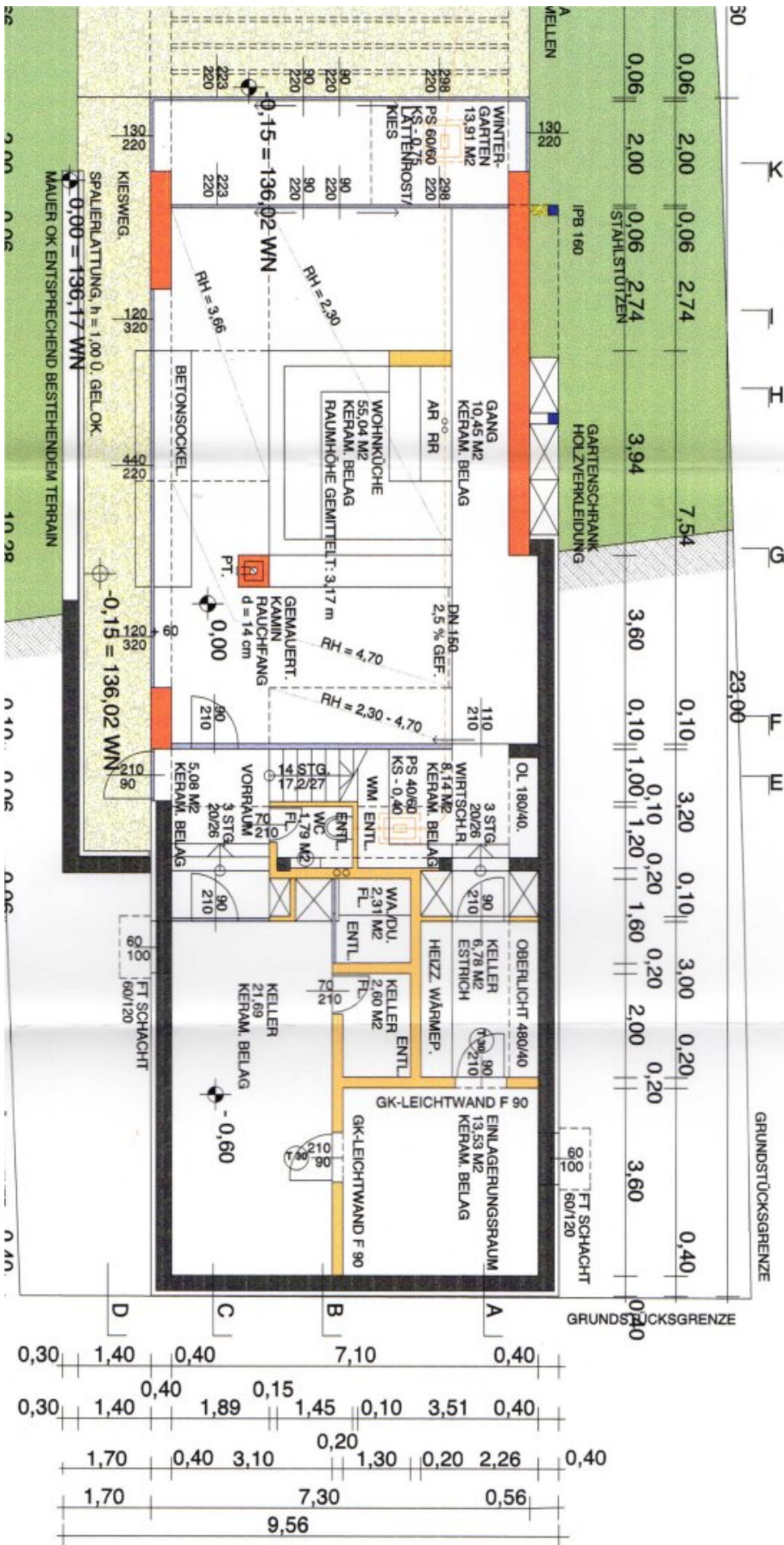


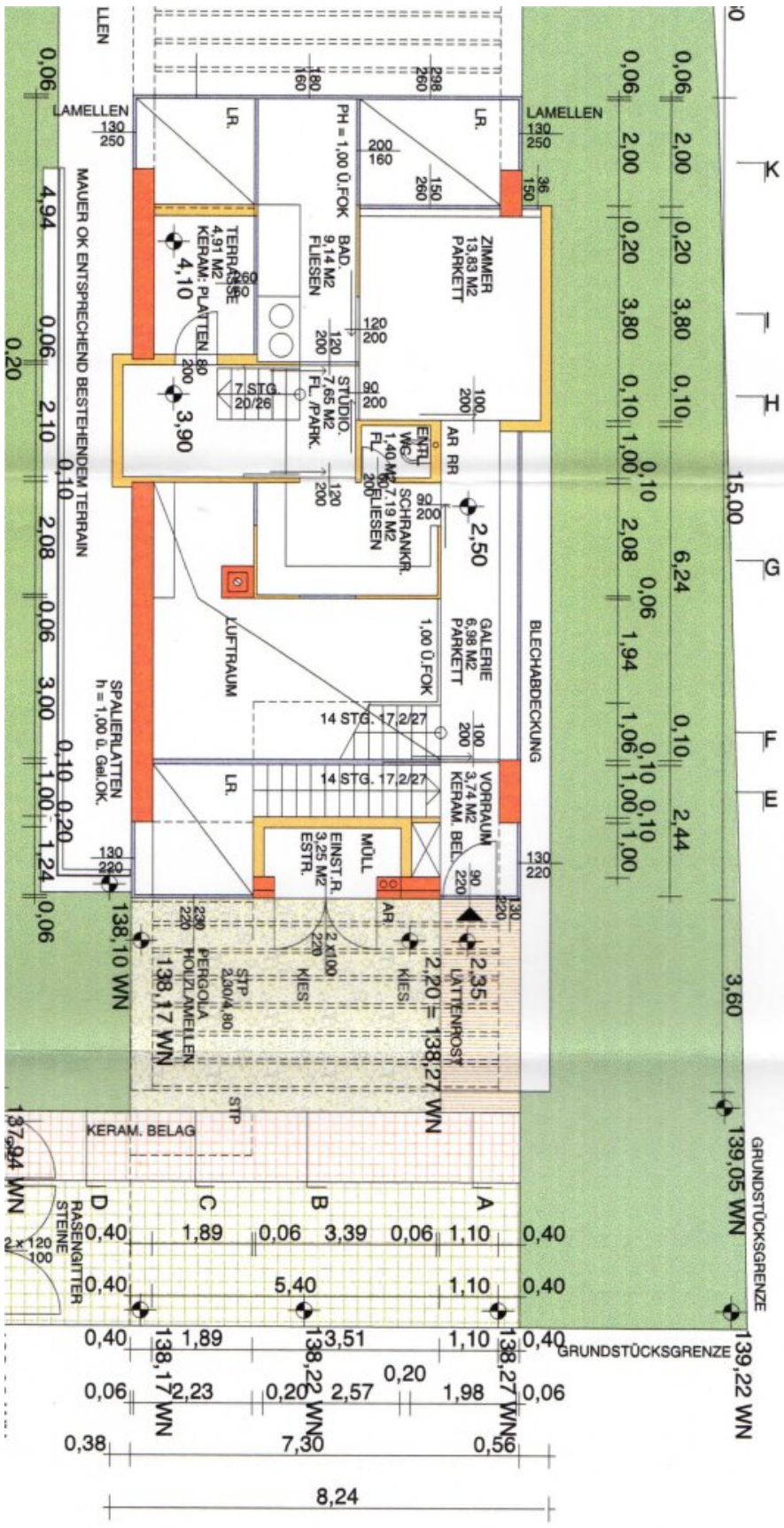


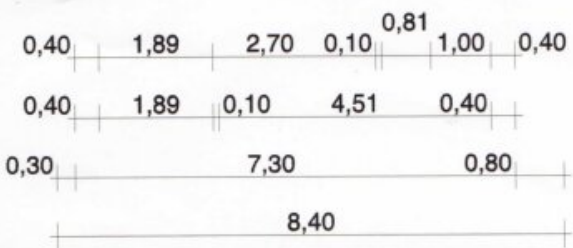
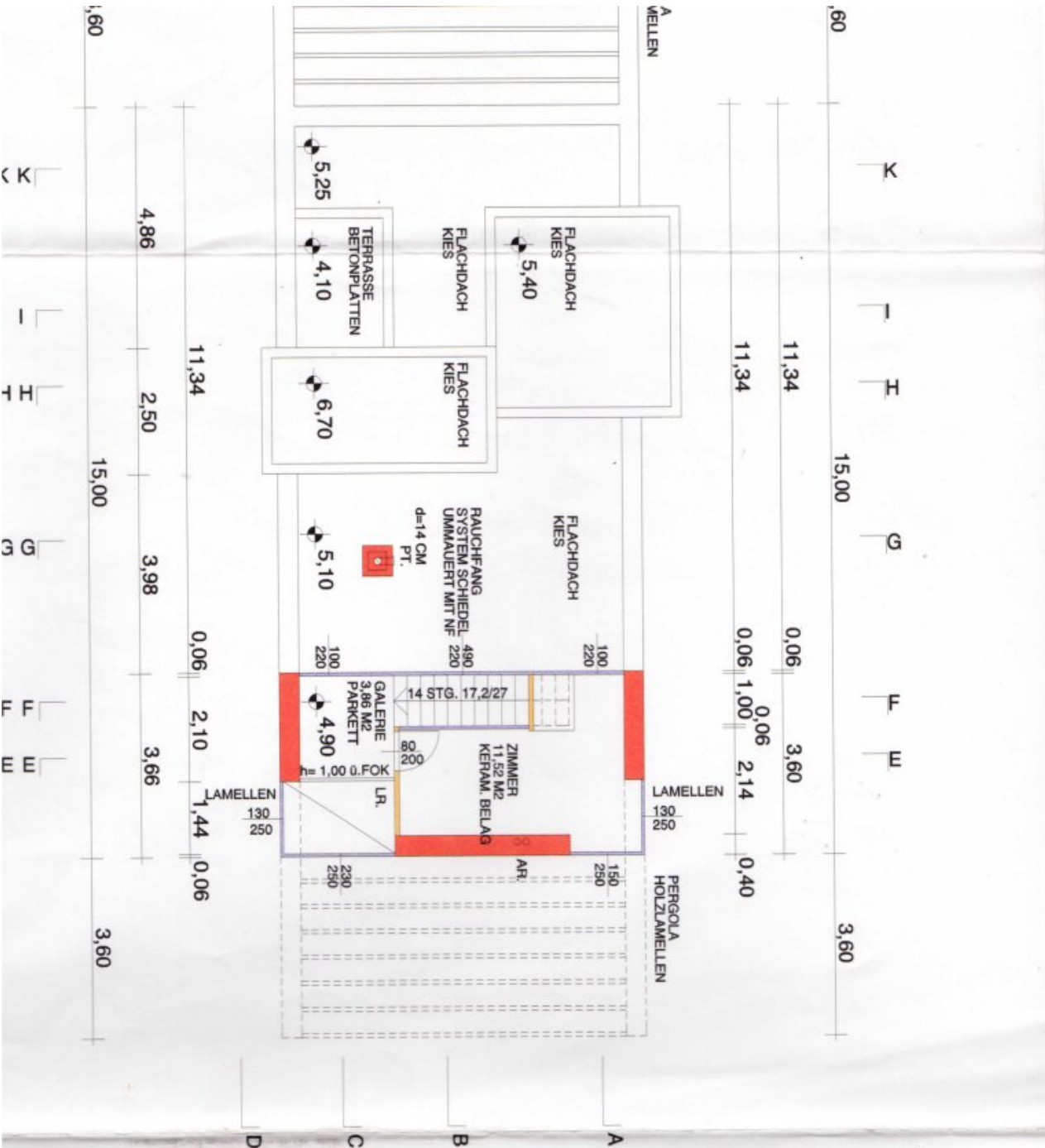


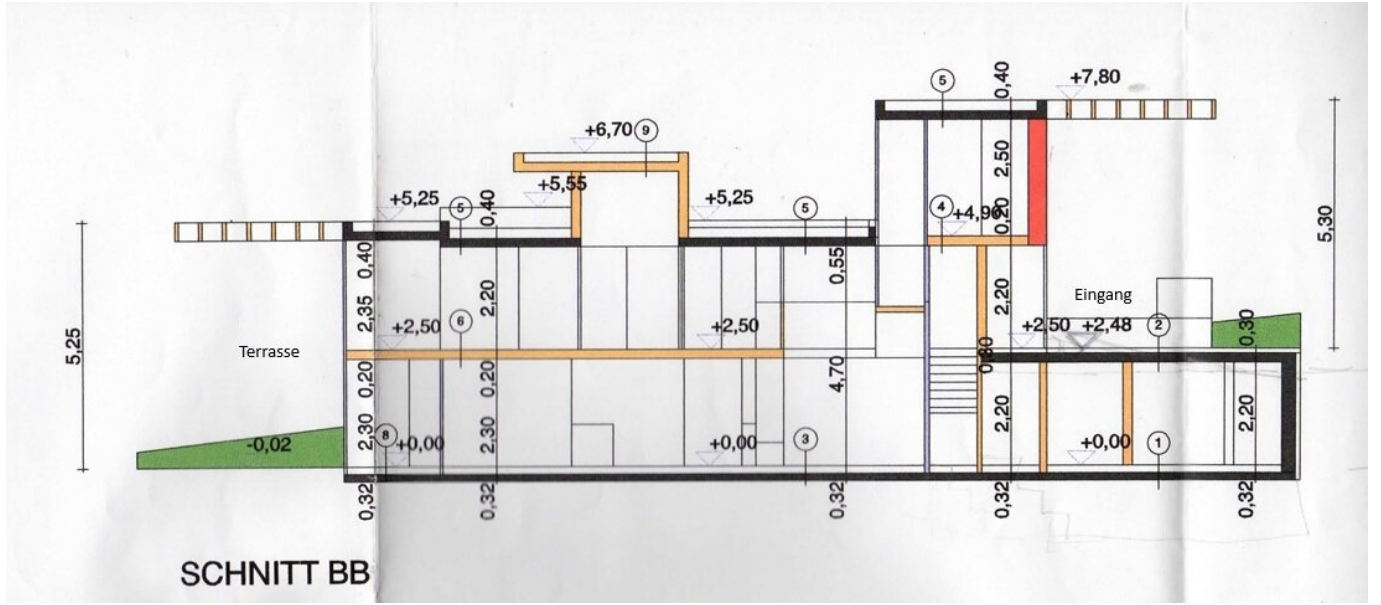


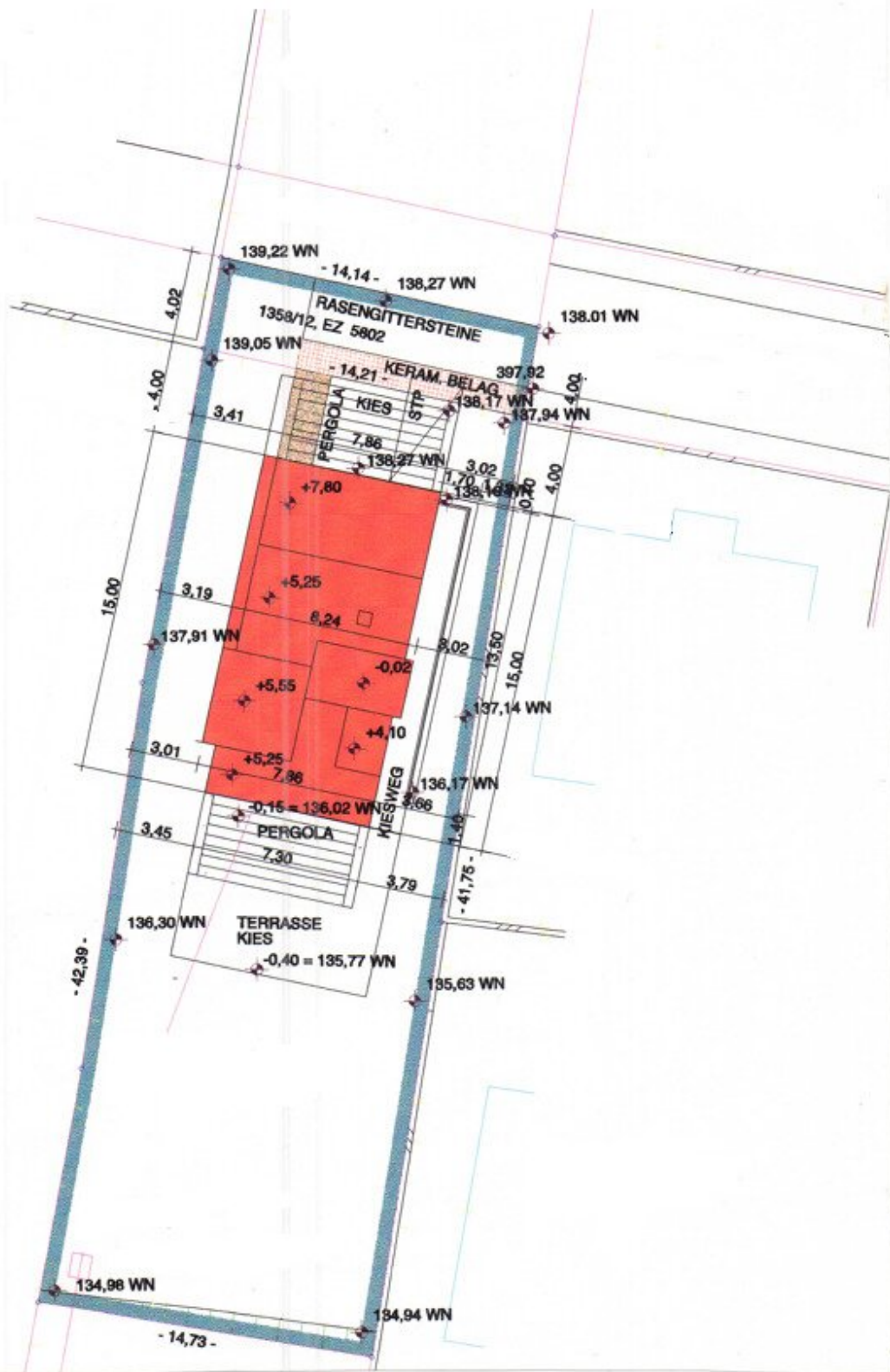












## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus besticht durch eine absolute Ruhelage inmitten der reizvollen Gegend "Maurer Berg" im 23. Bezirk, rund 2,5 km südlich des Lainzer Tors mit einem herrlichen Grünblick. Die Liegenschaft ist ein dreigeschoßiges Architektenhaus am Ende einer Sackgasse, umgeben von Einfamilienhäusern mit Villencharakter mit ca. 200m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. In kurzer Gehweite gelangt man in den Maurer Wald.

Videoansicht:

<https://drive.google.com/file/d/1Dpo07D43jySUyLpwmYLELIweQoNuHIMt/view?usp=sharing>

Bericht Architekturzentrum Wien: [nextroom - Haus Fuchsluger](#)

Die moderne Architektur und Innenausstattung beeindrucken mit vielen Glasflächen und entsprechend hohem, natürlichen Lichtanteil mit Raumhöhen, die bis zu ca. 5m betragen und somit ein einzigartiges Raumgefühl und exclusive Lebensqualität vermitteln. Zusätzlich erfreut sich der Mieter im Bereich der Unterkellerung von 60m<sup>2</sup> an einem hochwertigen Hobby-/Fitnessraum, inklusive finnischer Sauna und Wellnessbereich.

Das Haus hat vom Obergeschoß Schlafzimmer und Bad einen grandiosen Süd-Ausblick über den Garten bis nach Gießhübl und Anninger.

Energie: Eine Erdwärmepumpe mit zwei außenliegenden Tiefenbohrungen steht im Technikraum des Kellers, über die man energieschonend mittels verschiedener Heizvarianten Fußbodenheizungen in allen Räumen des Hauses betreiben kann. Der große Kamin, der die moderne offene Küche und den Wohnraum bereichert, rundet das enorme Wohlbefinden ab.

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab Mai 2026

Baujahr: ca. 2001

Zustand: sehr gepflegt

Zimmer: 4

Grundstücksgröße 666m<sup>2</sup>

Carport mit Stellplätzen: 2

Bad: 2

WC: 2

Gesamt Miete: € 3.670,00.- (Miete + Nebenkosten)

Kaution: 3 Monatsmieten

Die Lage: Die Infrastruktur ist gut, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Endresstraße / Speisinger Straße, sowie dem Riverside und sind innerhalb von 5-8 min mit dem Auto erreichbar. Die Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gut. Die Busstation Lindauergasse der Buslinie 60A liegt rund 2 Gehminuten entfernt. Mit dem Bus erreicht man in 15 min den Bahnhof Liesing und das Riverside Einkaufszentrum. Mit der Schnellbahn fährt man rund 15 min zum Wien Hauptbahnhof bzw. in 20min zu Wien Mitte, wo Umstiege auf U-Bahn Linien U1, U3 und U4 möglich sind.

Die Ausstattung: Die allgemeine Ausstattung, die sich durch das ganze Haus zieht, ist äußerst hochwertig beziehungsweise luxuriös zu beschreiben. Angefangen bei der hochwertigen offenen Küche, dem dekorativen Akazien-Holz Stiegenaufgang, dem großen Kamin im Wohnraum, über die Fußbodenheizung, die hauseigene Sauna bis hin zum hohen Fensteranteil, der viel natürliches Licht garantiert. Die moderne aber auch kluge Architektur spiegelt sich bsw. auch mit der Konstruktion einer der 2 Pergolas, der im Süden, die bewusst und wesentlich durch die Gestaltung und dem Stand der Sonneneinstrahlung über den Jahresverlauf zur Beheizung der Innenräume dient. Eine zentrale Funk-Einbruchsicherheitsanlage mit mehrere Bewegungsmelder, Rauchmelder, Sirene sind vorhanden.

Der Garten: Der Übergang vom südseitigen Garten zum Wohnbereich, durch den verglasten hohen Wintergarten, wurde vom Architekten bewusst fließend gestaltet, sodass Naturliebhaber voll auf Ihre Kosten kommen. Über eine Terrasse gelangt man in den natürlichen Garten, der reichlich viel Fauna & Flora über die Jahreszeiten bietet.

Energieausweis gültig bis: 01.04.2029

Heizwärmebedarf: c 76 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz Faktor: c 1,02

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap