

Inserat ID: 176842

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5432.83€

Straße: Kolbetergasse

1140 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 240.91m²

Grundfläche: 490.38m²

Kontaktinformationen:

Doris Rotschopf

Tel:

rotschopf@immobilien-rot.at

WUNDERSCHÖNER FAMILIENSITZ IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE



EXKLUSIVES FAMILIENDOMIZIL IN GRÜNRUHELAGE

Eingebettet in der idyllischen Wohngegend Hadersdorf, am westlichen Stadtrand Wiens, erwartet Sie diese stilvolle Einfamilienvilla - ein Rückzugsort mit hohem Wohnkomfort, modernem Design und großzügiger Raumgestaltung. Die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und schneller Anbindung an die Innenstadt macht diese Immobilie sofort zu einem liebgewonnenen Zuhause. Ringsum herrscht hier eine für die Großstadt ungewöhnliche Ruhe. Der Duft des Waldes liegt in der Luft und wird für jeden Spaziergang - ausgehend vom eigenen Gartentor - zum Kurzurlaub für die

Seele.

Eckdaten zur Immobilie:

Lage: Hadersdorf, 1140 Wien ? ruhige Sackgasse am Rand des Wienerwaldes

Grundstück: 490 m², sonniges Grundstück mit Garten, 3 Terrassen

Wohnfläche: 240 m², auf 3 Ebenen mit Sauna, Swimmingpool, Wirtschaftsräumen im Keller

Zimmer: Wohnzimmer, Einbauküche, 4 großzügige Schlafzimmer mit eigenen Bädern mit Toiletten

Baujahr / Zustand: BJ 2016, hochwertige Ausstattung, sehr guter Zustand

Besonderheiten: Pool, Sauna, Fußbodenheizung/Erdwärme, offener Kamin, Lift in jedes Stockwerk bis zur Dachterrasse/barrierefreie Nutzung

Autoabstellplätze: 2

Zur Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Eingangsbereich mit Garderobe, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen, raumhohen, aufschiebbaren Fenster-Elementen, die einen Blick auf eine ca. 12 m² große, südwestseitige Gartenterrasse bieten, sowie eine offene, extravagante Einbauküche samt großer Kochinsel, die mit modernen Geräten ausgestattet wurde. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich neben einer großzügigen, barrierefreien Toilette eine Einliegerwohnung (bzw. ein extra zugänglicher Bürotrakt) mit 22,29 m² Grundfläche, die aus einem Zimmer mit einer Küchenzeile, einem Vorzimmer und einer Toilette mit Waschgelegenheit besteht. Diese Einheit ist separat durch einen eigenen Eingang begehbar.

Vom Eingangsbereich aus, gelangt man in den hinteren Gartenbereich zu einer uneinsichtigen, kleinen Gartenterrasse, die als Salettl umgestaltet und begrünt werden kann. Nahezu alle Fenster sind mit Fliegenschutzgittern und elektrischen Außenjalousien versehen - in der Decke sind Gardinenschienen eingelassen. Die Terrasse ist mit einem hochwertigen, eigens gestrahlten Holzbelag ausgestattet.

Im 1. Stockwerk befinden sich sehr großzügig angelegte, lichtdurchflutete Schlafräume mit dezent verbauten, eigens beleuchteten Einbauschränken. Jedes der 3 Schlafzimmer hat ein Bad-en-Suite (das Masterbadzimmer mit freistehender Badewanne und Blick in den angrenzenden

Wienerwald), bietet einen großen Komfort und geht auf die individuellen Bedürfnisse aller Familienmitglieder ein. Auch hier wurden wieder extravagante, modern architektonische Lösungen für die Badezimmer-Ausstattung gewählt.

Im Dachgeschoss - ebenfalls mit dem barrierefreien Personenlift, der dezent hinter einer weißen Tür verborgen ist, erreichbar - befindet sich neben einer wunderschönen, sonnigen Dachterrasse von 28 m² (zuzüglich ca. 9 m² Fläche für ein Outdoor-Pool) eine Toilette und eine kleine Teeküche. Ein Abend auf der Terrasse mit einem spannenden Film oder die Fußball-WM mit Freunden genießen? Kein Problem - die Sonnenterrasse ist mit einem Fernseh- und Internetanschluss ausgestattet und kann problemlos als Freiluft-Kino genutzt werden.

Der Wohnkeller bietet ein großzügiges Indoor-Pool, ausgestattet mit modernster Technik (Gegenstromanlage, Überlaufbecken, das für die Selbstreinigung des Wassers sorgt) sowie eine Sauna mit Dusch- und Toilettenanlage und einem kleinen Atrium. Ein Wäscheabwurfschacht bringt aus den Wohn- und Schlafräumen die Wäsche bequem in den ebenfalls im Keller befindlichen Wirtschaftsraum, der mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockengerät ausgestattet ist. Ein Heiz- und Technikraum (Erdwärme-Anlage), ein wandhoher Weinkühler, ein großer Wandtresor sowie diverse Abstellräume befinden sich ebenfalls in dem praktisch angelegten Keller und sorgen damit für ausreichenden Stauraum.

Neben dem Hauseingang findet sich die Möglichkeit, auf einem befestigten Parkplatz bequem 2 Autos abzustellen - das Einfahrtstor kann elektronisch mit Fernbedienung geöffnet werden. Auch hier bietet sich die Möglichkeit, eventuell mit einer Gartenbox zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartenmöbel zu schaffen.

Das gesamte Haus ist barrierefrei ausgestattet.

Das Haus sucht ab sofort einen Mieter, der dieses großzügige Familiendomizil zunächst für 5 Jahre bewohnen möchte.

Um weitere detaillierte Informationen über die genaue Lage, die Ausstattung sowie eine Terminvereinbarung zur Begehung des Hauses zu erhalten, bitte ich Sie vorab um eine schriftliche Anfrage per Email.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftgebrauch des Doppelmauers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernung
GesundheitArzt < 2.500m Apotheke < 1.250m Klinik
< 4.000m Krankenhaus < 3.250m Kinder & Schulen Schule
< 1.000m Kindergarten < 1.000m Universität < 750m Höhere Schule
< 6.500m Nahversorgung Supermarkt < 750m Bäckerei < 750m Einkaufszentrum
< 1.250m Sonstige Geldautomat < 1.500m Bank < 1.500m Post
< 1.500m Polizei < 1.250m Verkehr Bus < 250m Straßenbahn
< 2.250m U-Bahn < 2.750m Bahnhof < 1.000m Autobahnanschluss
< 1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 490.38m²

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 240.91m²

Zimmer: 5

hwbwert: 38.5m²

Bäder: 4

hwbklaasse: Bm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklaasse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5432.83€

Kaution: 17928.33€

Nebenkosten: 91.51€

Kontaktinformationen

Vorname: Doris

Nachname: Rotschopf

E-Mail: rotschopf@immobilien-rot.at