



# RARITÄT DER EXTRAKLASSE

1190 WIEN | ZIERLEITENGASSE 20



# HIGHLIGHTS

Unwiederbringliche, einzigartige Lage inmitten der Weinberge Döblings

---

Perfekt revitalisiertes Weingartenhaus auf drei Ebenen (ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

---

Herrliche Außenbereiche in Form von Terrassen, Balkon und einem traumhaften Garten

---

Gesamtgrundstückfläche 377 m<sup>2</sup>

---

Unverbaubarer, atemberaubender Fernblick über Wien

---

Luxuriöse Ausstattung mit viel Liebe und Geschmack zum Detail

---

Lauschiger Kamin, der jede Ebene mit Wärme versorgt

---

Ein wunderbarer, in sich harmonischer Materialienmix aus Altholz, Mikrozement und Beton

---

Zusätzliche, energieeffiziente Infrarotheizung

---

Prachtvolle Bepflanzungen inkl. automatischer Bewässerungsanlage

---

Herrliches Sonnensegel auf der Terrasse (breiten- und höhenverstellbar)

---

Alarmanlage

---

Sofort bezugsfertig

---

**Diese Immobilie ist eine absolute Rarität am Wiener Immobilienmarkt!  
So ein Refugium der Extraklasse gibt es kein zweites Mal!**



# LUXUS INMITTEN DER MALERISCHEN WEINBERGE

Eingebettet zwischen den saftig grünen Reben und üppiger Natur, thront dieses einzigartige, luxuriöse Weingartenhäuschen wie ein Juwel über Wien. Die Aussicht von hier ist atemberaubend – ein Blick, der einem die Sprache verschlägt. Insgesamt eine unwiederbringliche RARITÄT der Extraklasse.

Das Weingartenhaus sowie das gesamte Grundstück wurden 2018/2019 einer umfassenden, aufwendigen, hochwertigen und äußerst geschmackvollen Generalsanierung mit viel Fingerspitzengefühl unterzogen.

Der Weg zu diesem herrlichen Refugium ist ein Erlebnis für sich. Moderne, perfekt gepflegte und beleuchtete Treppen aus Granit führen zu den privaten Eingängen des Grundstücks. Schon beim Betreten der Terrassen, offenbart sich eine unvergleichliche Aussicht, die seines gleichen sucht. Der romantisch angelegte Travertin-Steinweg am Grundstück selbst führt von der unteren Terrasse über einen harmonisch geschlungenen Weg direkt zum Haus, vorbei an wundervollen Pflanzen und Sträuchern, die den traumhaften Garten zieren. Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt dafür, dass diese Grünoase in voller Pracht erstrahlt.

Insgesamt bietet diese einzigartige Liegenschaft eine Wohnnutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen zzgl. großzügiger Außenflächen in Form von herrlichen Terrassen, Balkone und einem prachtvollen Pflanzgarten. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 377 m<sup>2</sup>.



Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge auf insgesamt drei Ebenen. Der untere Eingang führt direkt in den exklusiv ausgestatteten Küchen-/Essbereich mit modernen Miele-Geräten und einem nahtlos gegossenen Fußboden aus Mikrozement. Hinter der Küche befindet sich die großzügige Speisekammer ausgestattet mit eigenem Weinkühler (ebenfalls von Miele) sowie diversen, intelligent verbauten Einbauschränken und hochwertigen Regalsystemen. Eine beeindruckende Deckenverglasung in diesem Bereich sorgt für ausreichend Tageslicht von „oben“.

Angrenzend befindet sich eine großzügige Toilette, ausgestattet mit modernsten Armaturen inklusive Handwaschbecken und einer großzügigen Spiegelfläche. Die Wände dieses Stockwerks sind mit einer modernen Beton-Glasur veredelt. Der elegante Kamin auf dieser Ebene versorgt jedes Stockwerk mit wohliger Wärme, ergänzt durch eine effiziente Infrarotheizung.

Von der Küche begeht man die nahtlos anschließende Terrasse mit einem herrlichen Loungebereich zum einen und einem großzügigen Esstisch für bis zu acht Personen zum anderen. Eine wunderbare Verschmelzung nach dem Motto „Chill & Grill“. Ein weiteres Highlight dieses wunderbaren Außenbereiches ist das elektrische High-End Sonnensegel, welches nahezu den gesamten Außenbereich in kühlenden Schatten taucht.

Eine moderne, handgefertigte Treppe aus fließendem Metallguss führt auf die zweite Ebene, wo sich der außerordentlich gemütliche Wohnbereich befindet. Dieser bietet ausreichend Platz für eine große Couch und einen großzügigen TV. Auf dieser Ebene befindet sich auch der zweite, separate Eingang. Fußböden und Wände sind mit über 100 Jahren alten Holzdielen verkleidet, die sich perfekt in das Gesamtambiente der Umgebung einbetten. Das lichtdurchflutete Badezimmer im hinteren Teil dieses Stockwerks beeindruckt mit einer geräumigen Walk-In-Dusche, einem eleganten Waschtisch mit Doppelwaschbecken sowie modernen Betonfliesen. Ein im Boden eingelassenes Sichtfenster bietet einen einzigartigen Blick auf die Weinflaschen in der Speisekammer – ein Designelement, das seinesgleichen sucht. Auch hier gibt es reichlich Stauraum sowie einen Waschmaschinenanschluss, stilvoll in den Waschtisch integriert. Gegenüber des Badezimmers befindet sich ein weiteres, separates WC.

Im dritten Geschöß befindet sich das beeindruckende Schlafzimmer. Mit einer Terrasse nach Süden und einer weiteren nach Osten, ist dieses Zimmer mit einer besonderen Lichtstimmung gesegnet. Wände und Böden sind mit den gleichen, aber heller lasierten Holzdielen wie im ersten Stock ausgekleidet, was dem Raum eine äußerst luftige, freundliche und großzügige Atmosphäre verleiht. Unverbaubarer Traumblick über die Stadt beim Einschlafen und Aufwachen inklusive.

Diese außergewöhnliche Realität ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Rückzugsort, eine OASE der RUHE und des GENUSSSES, eingebettet in die Natur und einem Panorama, das jeden Tag aufs Neue fasziniert und verzaubert!







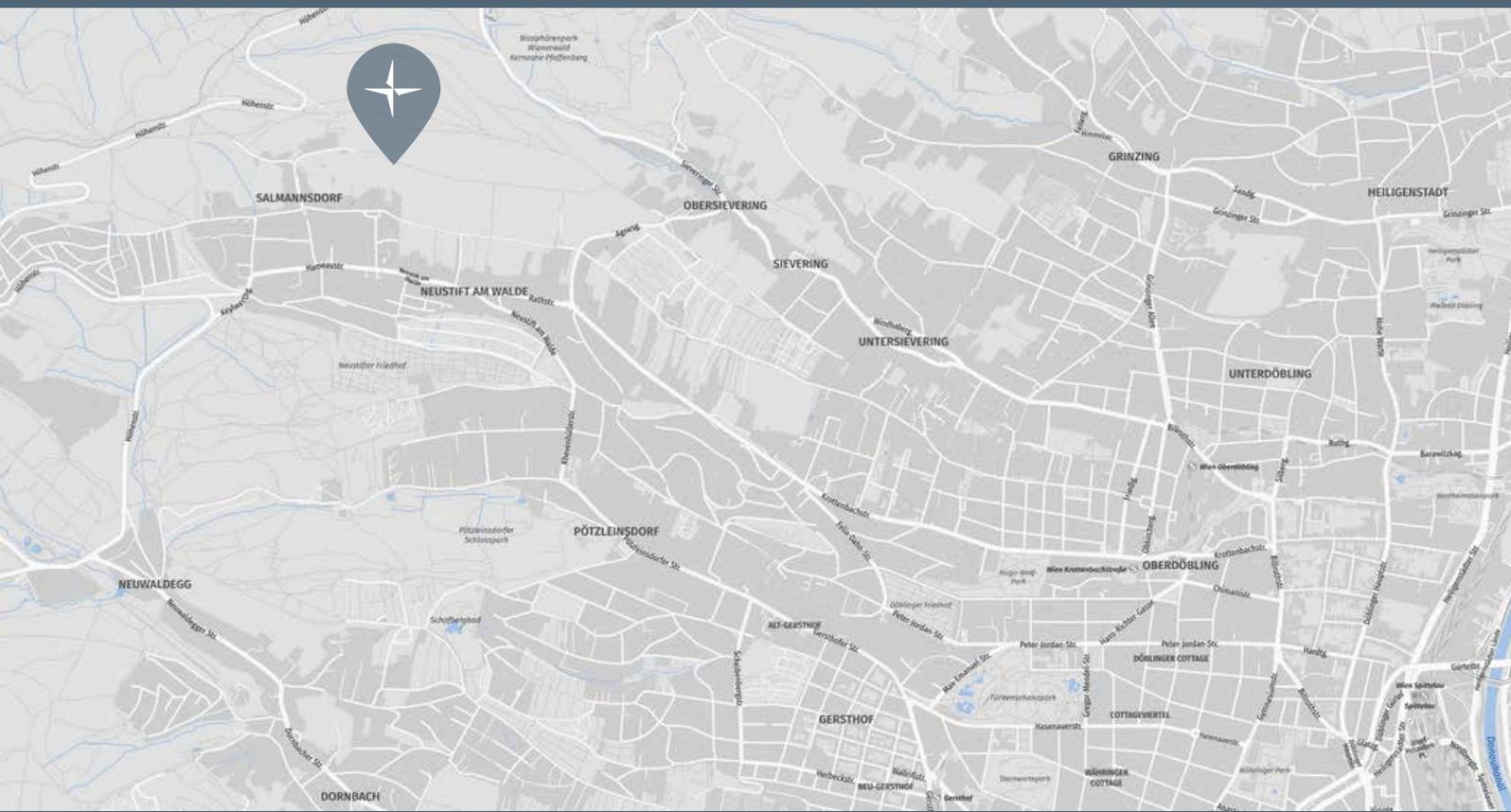
# LAGE UND UMGEBUNG



## INMITTEN DER WEINBERGE

Dieses außergewöhnliche Objekt befindet sich in der Zierleitengasse im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einem der nobelsten und grünsten Lagen Wiens. Der Bezirk ist bekannt für seine Weinberge, eleganten Villen und zahlreichen Grünflächen. Die Zierleitengasse liegt relativ zentral in Döbling und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der Nähe, die eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum und anderen Teilen Wiens ermöglichen. In der Umgebung finden sich ebenso eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Die Heurigenkultur ist in Döbling stark vertreten, und es gibt zahlreiche traditionelle Wiener Heurige in der Umgebung, wo man lokale Weine und Spezialitäten genießen kann.

Zusammengefasst bietet die Lage eine hohe Lebensqualität mit guter Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einem äußerst ansprechenden Wohnumfeld.



RUHE UND PRIVATSPHÄRE  
GENIESSEN





WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80

E: [office@winegg-makler.at](mailto:office@winegg-makler.at)  
[winegg.at](http://winegg.at)

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Fotos: © Real Agency

Stand: August 2024

