

**Viel Platz auf der Sonnenseite! Außergewöhnlich schöne  
Liegenschaft am Wilhelminenberg**



Haus 2

**Objektnummer: 25727**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	13,55 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.125.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. iur. Harald Hochmann**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien

T +43 664 522 17 30

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





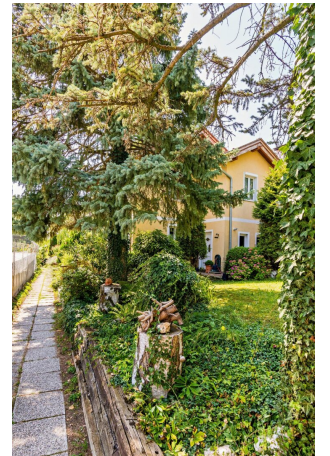








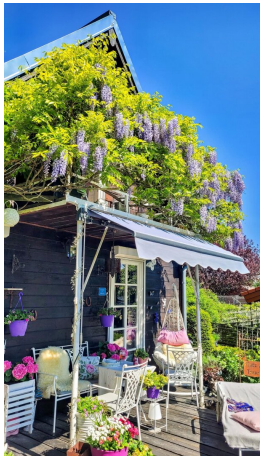
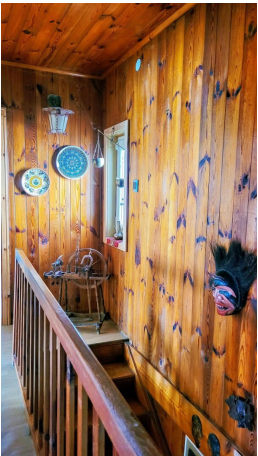




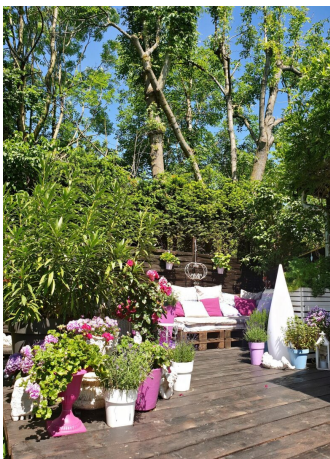






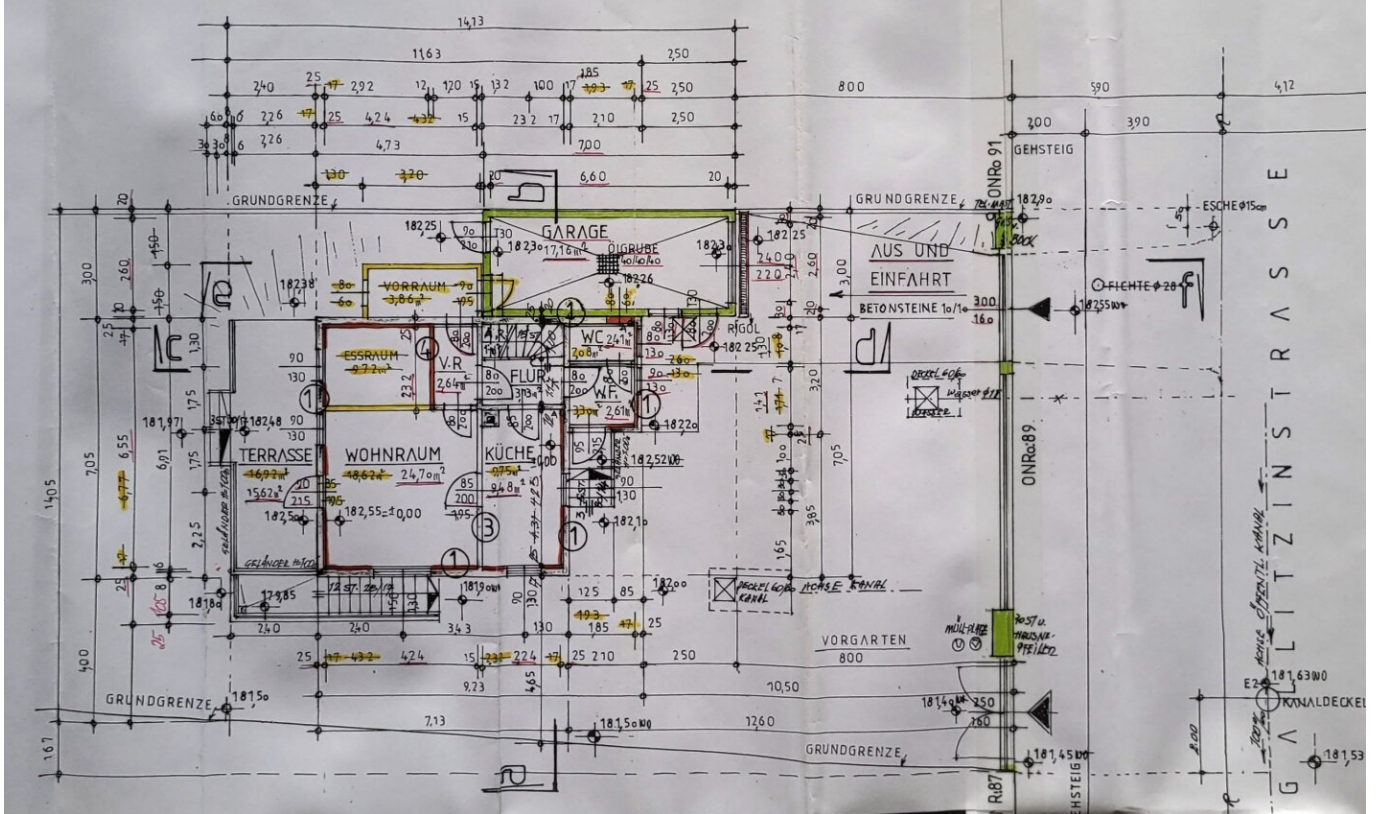






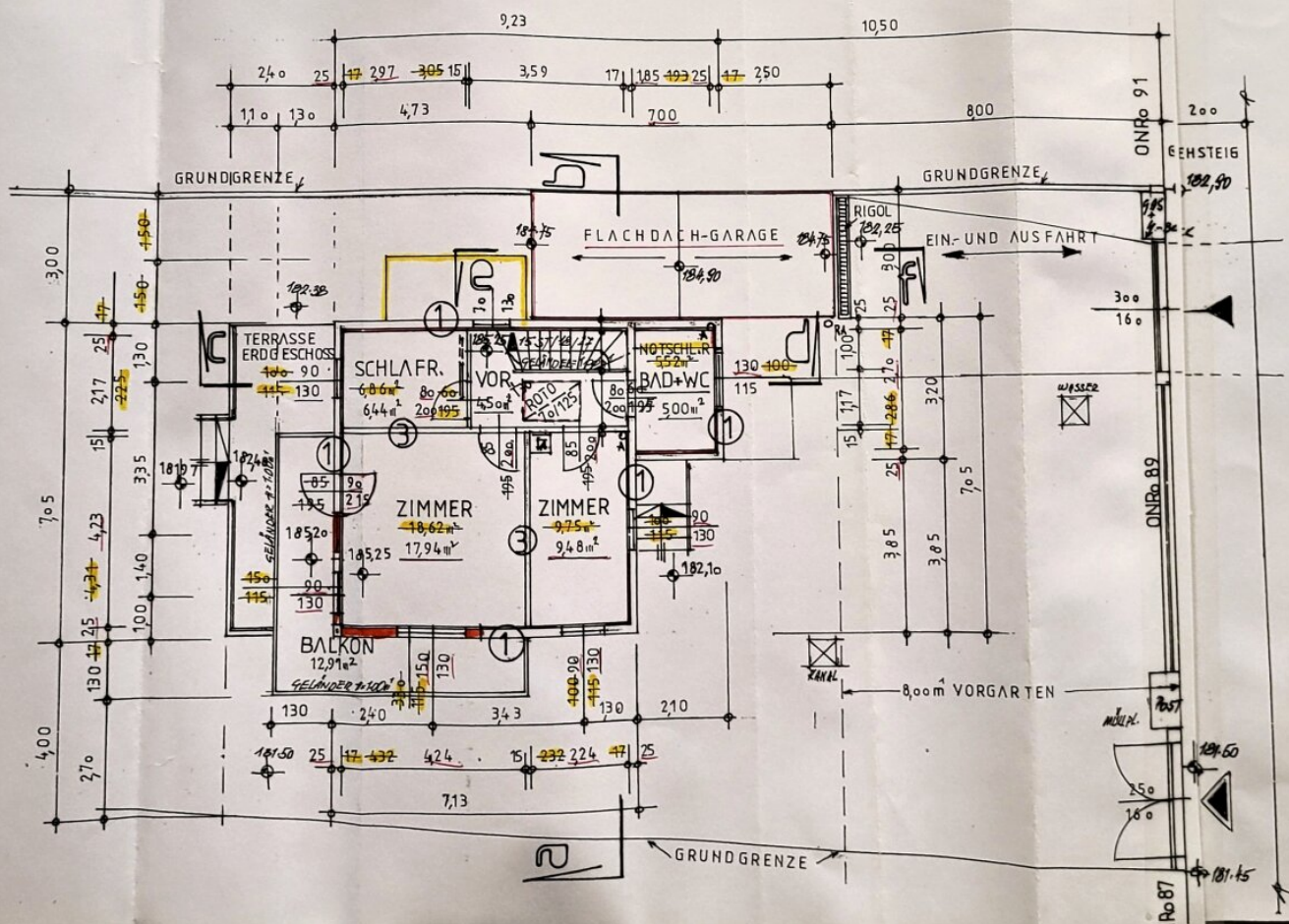


# GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



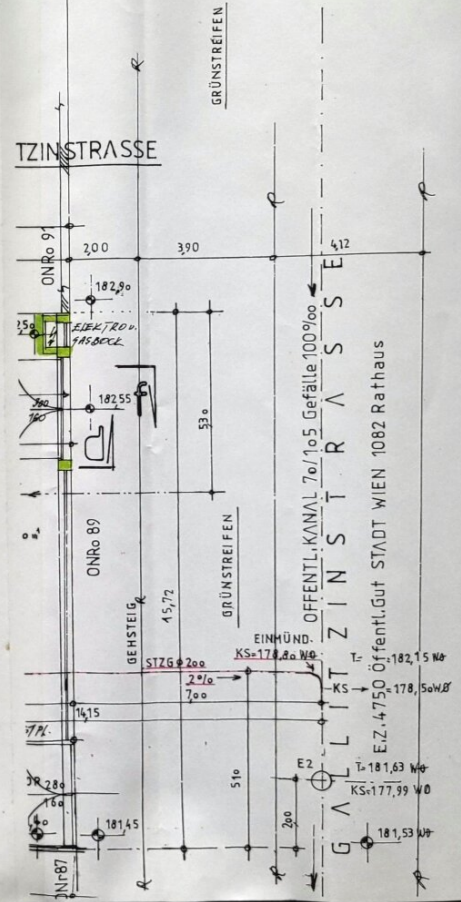
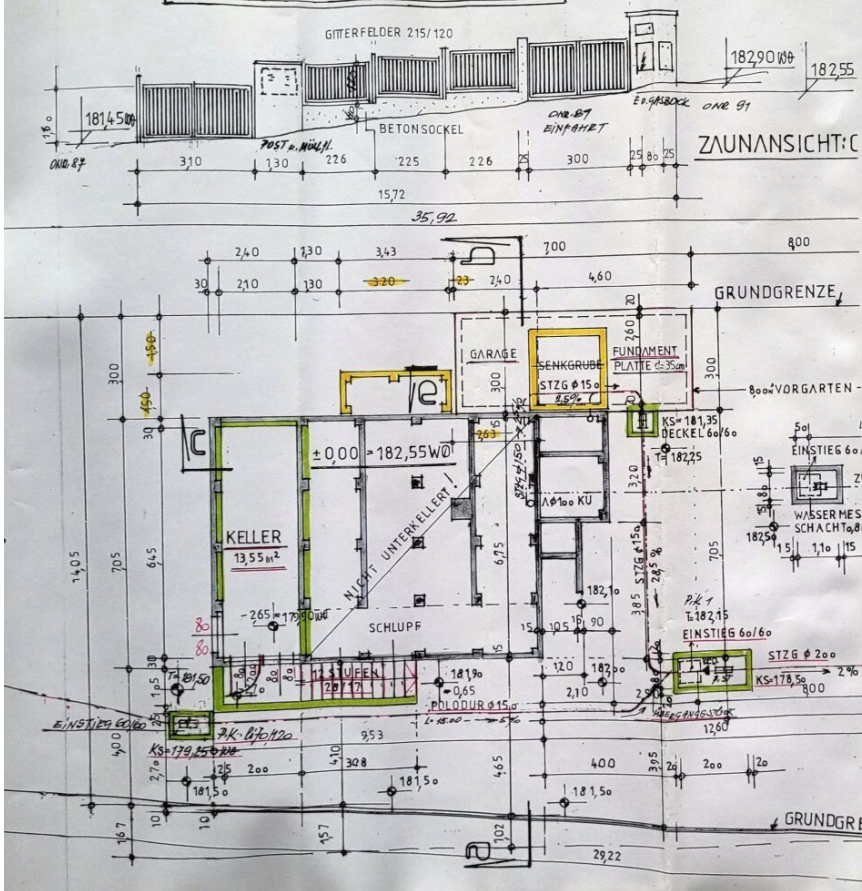


# GRUNDRISS: 1. STOCK

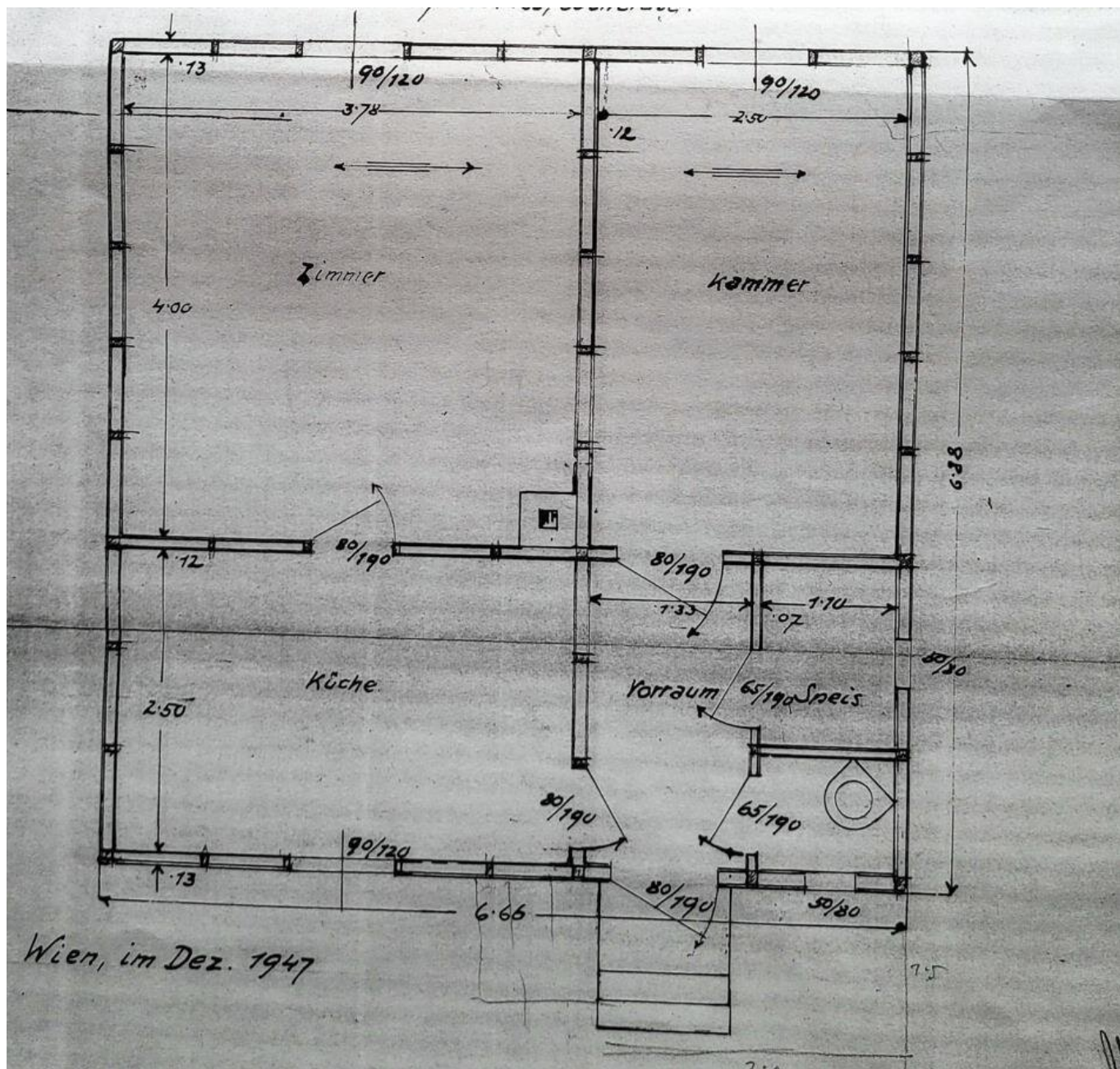




## GRUNDRISS: KELLER



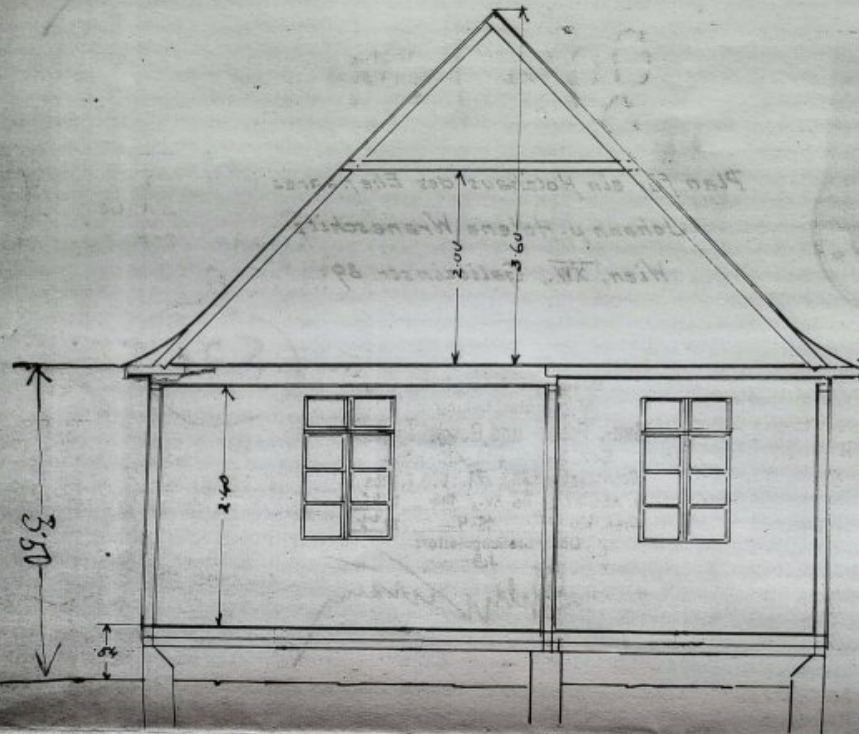




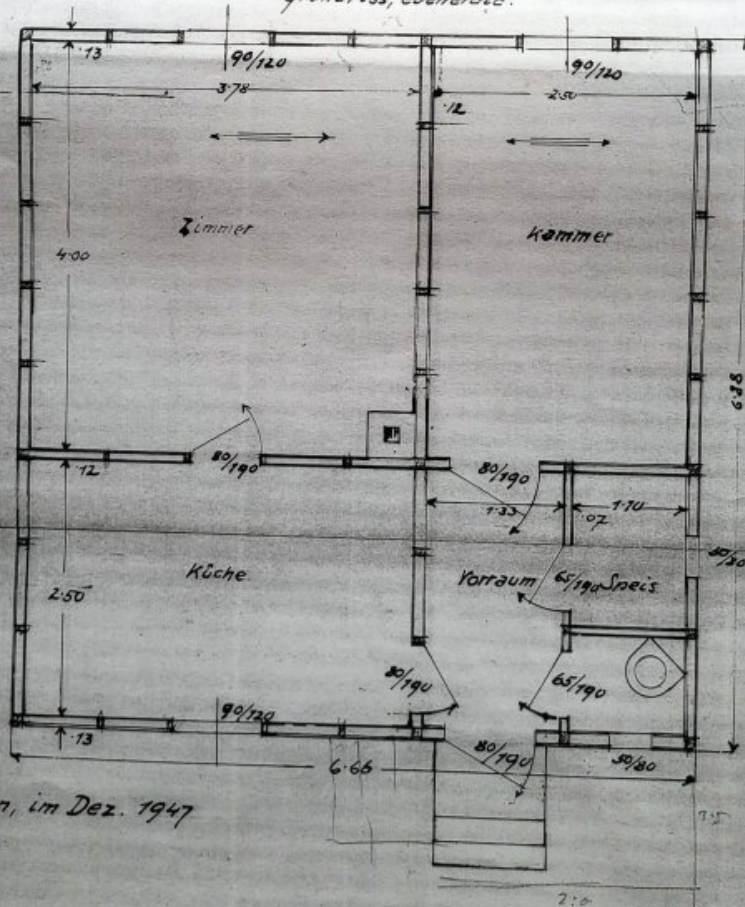


Schnitt

Wien, VII., Galitzkyn-



Grundriss, ebenerdig.



Wien, im Dez. 1947



## Objektbeschreibung

### **Viel Platz auf der Sonnenseite! Außergewöhnlich schöne Liegenschaft am Wilhelminenberg**

Herrliche Lage nahe Schloss Wilhelminenberg oberhalb der Stadt in Waldrandnähe

Grundfläche: 1.184 m<sup>2</sup>

#### **Haus 1:** ca.92 m<sup>2</sup>

EG: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

OG: 3 Schlafzimmer, Bad mit WC, Süd-Ost Balkon

Teilkeller

#### **Haus 2:** ca.85 m<sup>2</sup>

EG: Veranda, Vorraum, Bad, separates WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnraum mit Ausgang auf die Süd-Terrasse

OG: Schlafzimmer

Garage, 2 Stellplätze

### **Großer und liebevoll gepflegter, weitgehend uneinsehbarer Garten mit schönem Altbaumbestand**

Wenig befahrene Nebenstraße mit überwiegend Anrainerverkehr, sehr ruhige Lage!

Die Lage um den Wilhelminenberg ist durch die **hohe Lebensqualität** nahe Natur und Stadt und die einmaligen Ausblicke über Wien sehr begehrt.

### **Baugrund für eine moderne Villa**

Statt dem vorderen Haus 1 kann eine neue moderne Villa mit einer Bauhöhe von 7,5m und einer verbaubaren Grundfläche von ca. 130m<sup>2</sup> errichtet werden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**



Die nächste U-Bahn-Station (U3 Ottakring) erreicht man in ca. 12 Minuten mit der Buslinie 46B praktisch ums Eck.

### **Kinderbetreuung in der Nähe:**

Europahaus des Kindes in 3 Min zu Fuß erreichbar

### **Natur und Wald praktisch vor der Haustür:**

Steinhofgründe und Ottakringer Wald sind in unmittelbarer Nähe

### **Weitere Informationen und Besichtigungstermine bei Dr. Harald Hochmann am Tel +43 664 522 17 30 und via Mail**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m



Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap