

Familienfreundliche Gartenwohnung am Wilheminenberg



Objektnummer: 5561/2683

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,17 m ²
Nutzfläche:	120,50 m ²
Verkaufsfläche:	120,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	132,36 m ²
Keller:	6,80 m ²
Kaufpreis:	700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic

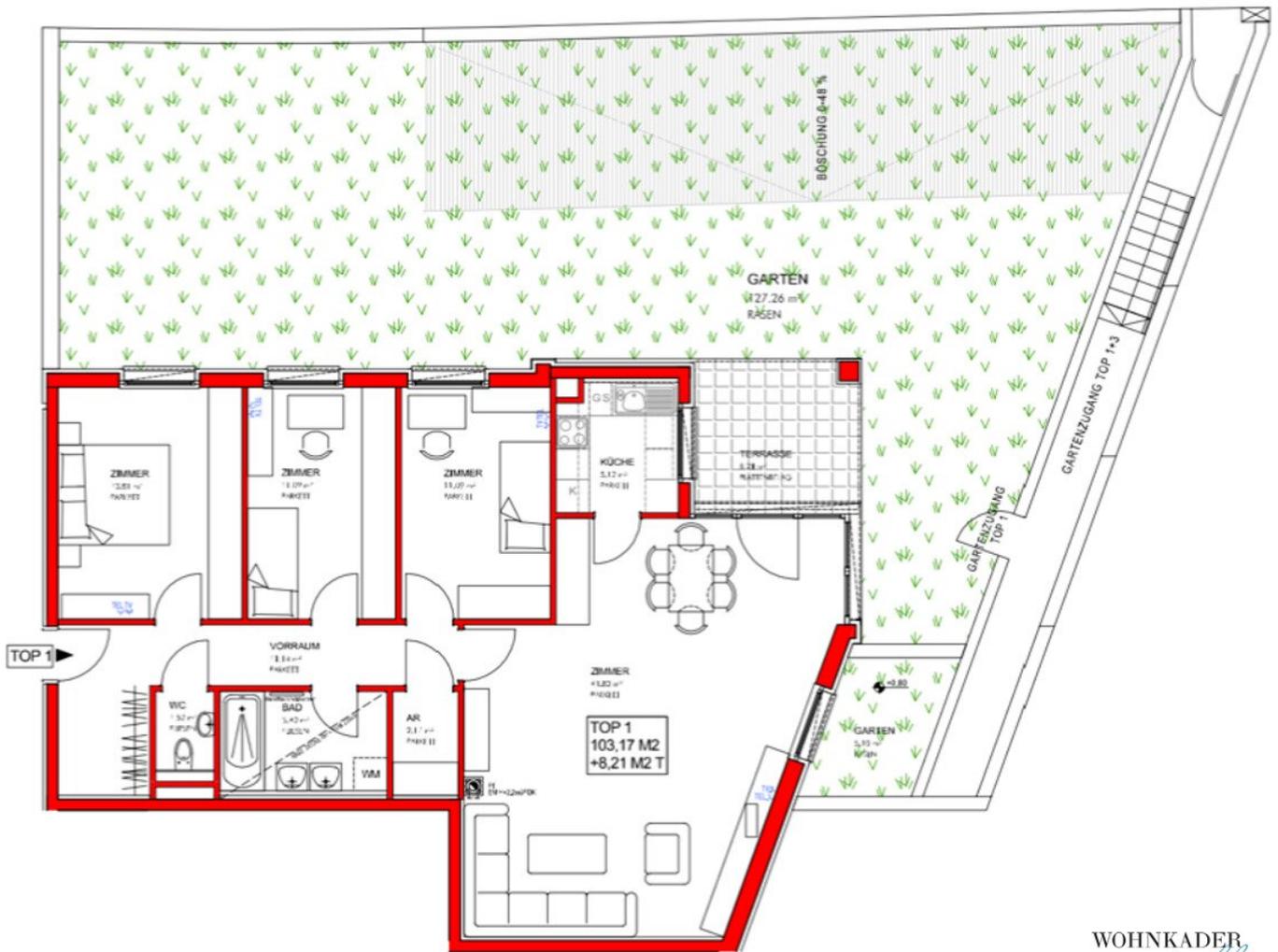
Wohnkader GmbH
Fleischmarkt 14/9
1010 Wien

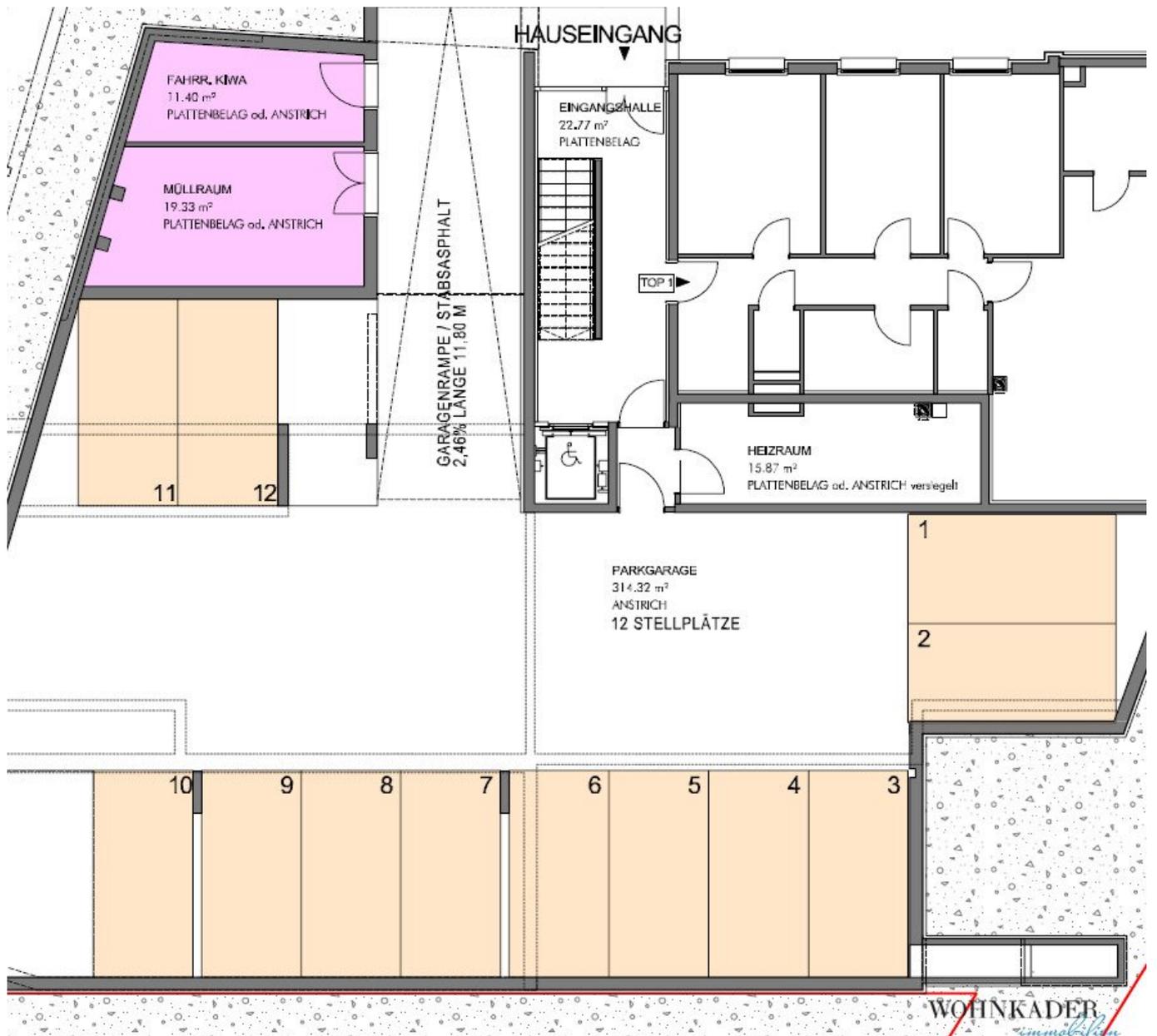
T +43 676 542 73 64
H +43 676 540 55 29

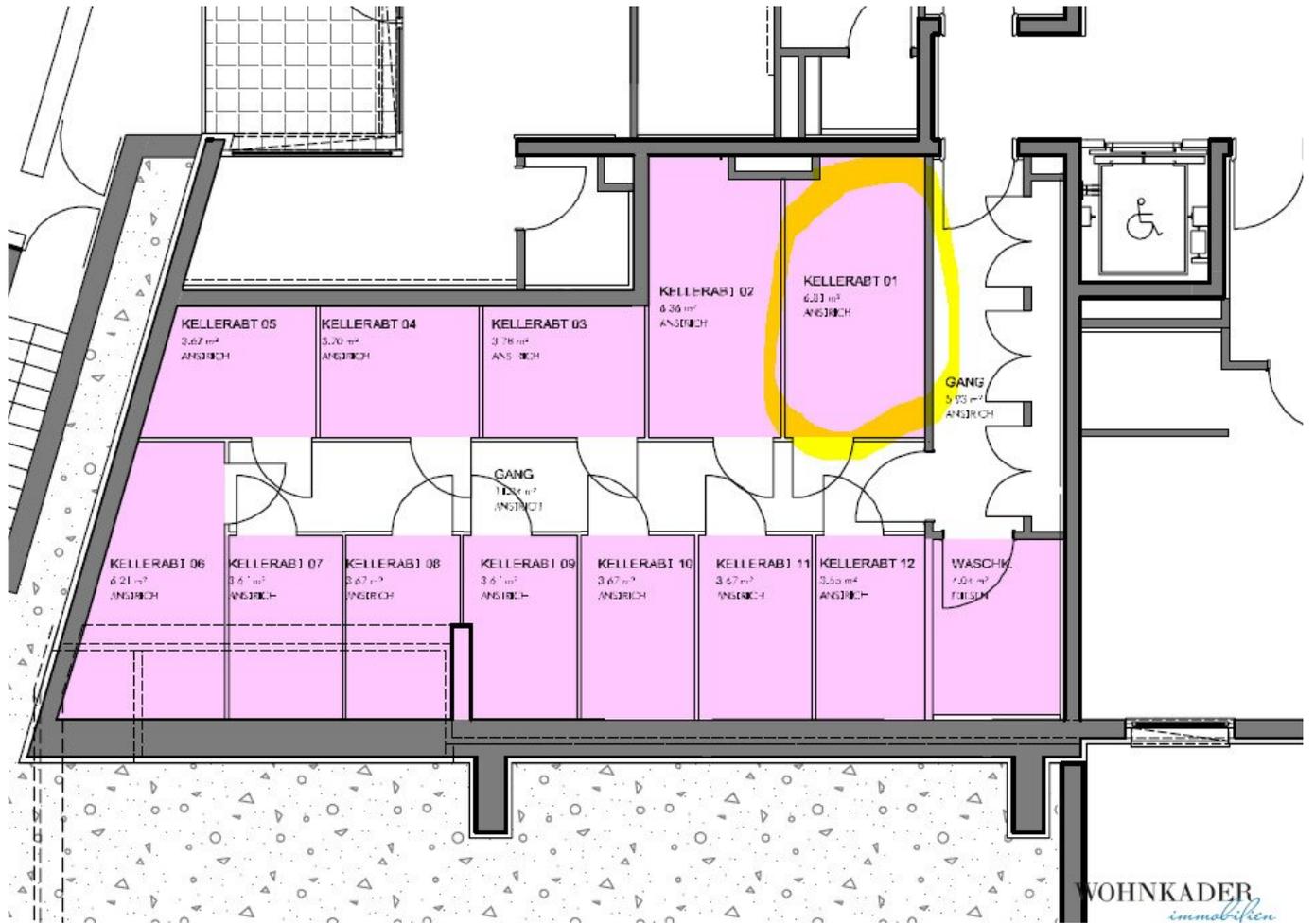
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











Objektbeschreibung

Familienfreundliche Gartenwohnung mit großzügigem Grundriss und moderner Ausstattung

Diese charmante Gartenwohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus, das im Jahr 2009 von der renommierten **SÜBA** errichtet wurde. Hochwertige Bauqualität und durchdachte Planung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, die großzügigen Wohnkomfort mit einer grünen Oase verbinden möchten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden **Vorraum**, der genügend Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus führt der Flur linkerhand zu den **drei Schlafzimmern**, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Rechterhand befinden sich ein **separates WC mit Handwaschbecken**, ein **Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** sowie ein praktischer **Abstellraum**.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohn- und Essbereich** mit großen Glasfronten, die für viel Tageslicht sorgen und einen direkten Zugang zum eigenen **Garten** bieten. Hier genießen Sie entspannte Sommertage und gemütliche Abende mit Ihrer Familie oder Freunden. Die **Küche** ist separat, aber dennoch optimal vom Wohnbereich erreichbar.

Zur Wohnung gehört ein ca. **6 m² großes Kellerabteil**. Darüber hinaus stehen im Haus ein **Waschraum** sowie ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** zur Verfügung. Ein **Tiefgaragenplatz** ist vorhanden und kann für **€ 30.000,-** zusätzlich erworben werden.

Highlights im Überblick:

- Baujahr 2009 – moderne Architektur & hohe Bauqualität
- 3 Schlafzimmer – perfekt für Familien
- Heller Wohnbereich mit direktem Gartenzugang
- Eigener Garten als grüne Wohlfühloase
- Praktischer Grundriss mit Abstellraum
- Kellerabteil, Waschraum, Fahrrad- & Kinderwagenraum
- Getrenntes WC mit Handwaschbecken
- Außenbeschattung

- Tiefgaragenplatz

Diese Gartenwohnung vereint **Wohnkomfort, Familienfreundlichkeit und Lebensqualität** – eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten!

Eckdaten der Immobilie

- **Wohnfläche:** 103,17 m²
- **Terrasse:** 8,21 m²
- **Garten:** 127,26 m²
- **Kaufpreis:** € 700.000,-
- **Tiefgaragenplatz:** € 30.000,-

Family-Friendly Garden Apartment with Spacious Layout and Modern Features

This charming garden apartment is located in a modern residential building, constructed in 2009 by the renowned developer **SÜBA**. High-quality construction and a well-thought-out floor plan make this property an ideal home for families who value generous living comfort combined with a private green oasis.

Upon entering the apartment, you are welcomed by a spacious entrance hall with ample room for your wardrobe. From here, the corridor leads to the **three bedrooms** on the left, perfectly suited as a master bedroom, children's rooms, or a home office. On the right, you will find a **separate WC with washbasin**, a **bathroom with bathtub, washbasin, and washing machine connection**, as well as a **practical storage room**.

The heart of the apartment is the **bright and spacious living and dining area**, featuring large glass fronts that flood the room with natural light and provide direct access to the private **garden**. This outdoor space invites you to enjoy relaxing summer days and cozy evenings with family and friends. The **kitchen** is separate yet conveniently accessible from the living area.

A storage cellar of approx. **6 m²** is included with the apartment. Additionally, the building offers a **laundry room** as well as a **bicycle and stroller storage area**. An **underground parking space** is available for purchase at **€ 30,000,-**.

Key Highlights:

- Built in 2009 – modern architecture & high-quality construction
- 3 bedrooms – perfect for families
- Bright living area with direct garden access
- Private garden – your green oasis of relaxation
- Well-designed layout with storage room
- Cellar, laundry room, bicycle & stroller storage
- Separate WC with washbasin
- External shading
- Underground parking space

This garden apartment combines **comfort, family-friendly living, and quality of life** – a rare opportunity not to be missed!

Property Details

- **Living area:** 103.17 m²
- **Terrace:** 8.21 m²
- **Garden:** 127.26 m²
- **Purchase price:** € 700,000,-
- **Underground parking space:** € 30,000,-

????????? ?????????? ? ??????, ?????????????? ?????????????? ? ?????????????? ??????????

??? ?????? ?????????? ? ?????? ?????????????? ? ?????????????? ?????? ?????, ?????????????? ? 2009
 ????? ?????????????? ?????????????? **SÜBA.** ?????????? ?????????? ?????????????????? ? ??????????????
 ?????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????, ?????????? ??????????, ??????????
 ? ?????????????????? ?????????? ??????.

??? ????? ? ????????? ???? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ? ?????????????? ???????
??? ??????????. ?????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????????, ????????? ?????????? ??????????
??? ??? ??????????, ??? ? ??? ?????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ??????. ??????
?????????????: ?????????? ?????????? ? ??????????, ????????? ?????????? ? ?????????, ?????????? ?
????????????????? ??? ?????????????? ?????????, ? ?????? ?????????? ??????????

????????? ?????? ?????????? – ??? ?????????? ? ?????????????? ?????????? ? ?????????????? ??????, ?
????????? ?????????????? ?????????, ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ? ??????????????????
????????? ?????? ? ?????????????????? ???. ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ? ??????????
????????????? ? ?????? ?????? ? ??????. ?????? ?????????????????? ??????????, ?? ??? ?????? ?????????
????????????? ? ??????????

? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????? 6 ?². ? ?????? ?????? ??????????
?????????????, ? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ? ?????????? ??????????
?????? ? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????????? — € 30.000,-

????????????????? ?????????????:

- ??? ????????????? 2009 – ?????????????????? ?????????????????? ? ?????????? ?????????????? ??????????????????
- 3 ?????????? – ?????????????? ??? ??????
- ?????????? ?????????????? ? ?????????? ?????????? ? ???
- ?????????????????? ??? – ?????????? ?????? ??? ??????????
- ?????????? ?????????????????? ? ??????????????
- ?????????????? ??????????????, ??????????????, ?????????? ??? ?????????????????? ? ??????????
- ?????????????? ?????????????? ? ??????????????
- ?????????????? ?????????????????????????? ??????????
- ?????????????? ??????

??? ?????????????? ? ?????????? ?????????????? ? ?????? ??????????, ?????????????? ??? ?????? ?????????? ? ??????????
????????????? ????????? – ?????????? ??????????????????, ?????????? ?? ?????? ?????????????!

????????????? ?????????????????????????? ??????????????????????

- ?????? ??????????: 103,17 ?²

- ???????: 8,21 ?²
- ????: 127,26 m²
- ????? ???????: € 700.000,-
- ????? ? ?????????? ??????: € 30.000,-

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <1.000m
 Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.500m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
 Bank <1.000m
 Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap