

großzügige Gartenwohnung



00

Objektnummer: 1155/2761

Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien, Ottakring |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 108,70 m² |
| Gesamtfläche: | 267,44 m² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Garten: | 124,56 m² |
| Heizwärmebedarf: | B 38,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74 |
| Kaufpreis: | 745.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Serkan Geyik

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12
F + 43 1 810 10 21 - 89

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



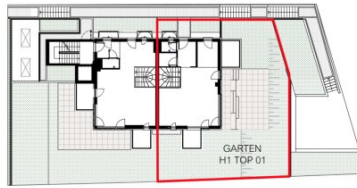


WILHELMINENSTRASSE 191

1160 WIEN



HAUS 01 TOP 01. UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

| | |
|-------------|---------------------|
| VORRAUM | 5.66m ² |
| ABSTELLRAUM | 2.85m ² |
| WC | 1.93m ² |
| KÜCHE | 6.59m ² |
| WOHNZIMMER | 36.30m ² |

SUMME 53.33m²

| | |
|----------|----------------------|
| GARTEN | 124.56m ² |
| TERRASSE | 34.18m ² |

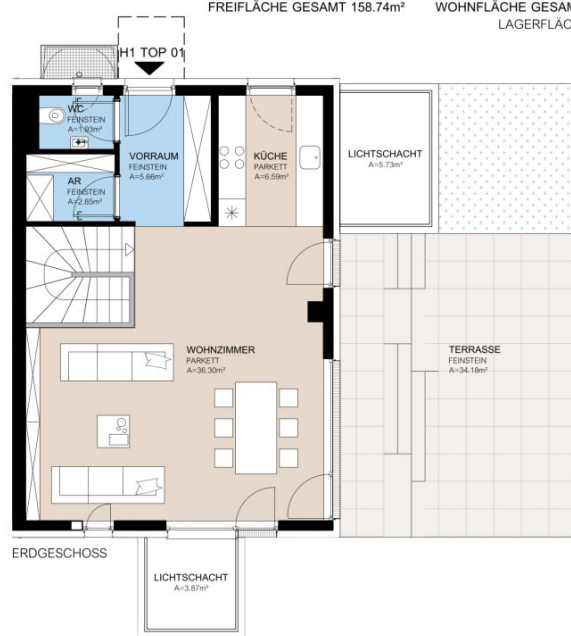
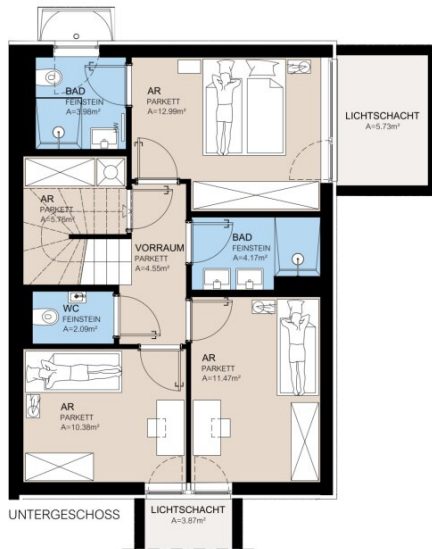
UNTERGESCHOSS

| | |
|-------------|---------------------|
| VORRAUM | 4.55m ² |
| ABSTELLRAUM | 5.76m ² |
| WC | 2.09m ² |
| BAD | 3.98m ² |
| ZIMMER | 12.99m ² |
| ZIMMER | 11.47m ² |
| BAD | 4.17m ² |

SUMME 55.39m²

FREIFLÄCHE GESAMT 158.74m²

WOHNFLÄCHE GESAMT 108.72m²
LAGERFLÄCHE 12.13m²



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.
INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

M 1:100
WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

Objektbeschreibung

Die großzügig angelegte Wohnung befindet sich im ersten Haus und verfügt über:

- 1 großzügige Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (eines mit WC)
- 2 Gäste WCs
- 2 Vorraum
- 1 Abstellraum
- 1 Terrasse (aus der Wohnküche begehbar)

Wohnen am Wilhelminenberg mit exklusivem Ausblick

In Bestlage direkt am Wilhelminenberg entsteht der zeitlose, elegante Neubau bestehend aus zwei Häusern mit einzigartigem Grün- und Fernblick über Wien. Hier liegt Ihnen im wahrsten Sinn des Wortes die Stadt zu Füßen.

Das Neubauprojekt bietet 10 hochwertige Wohnungen von 52 m² bis 122 m² mit 2–4 Zimmern, großzügigen Freiflächen und gut durchdachten Raumkonzepten sowie eine hauseigene Tiefgarage mit 15 Stellplätzen.

Die Planung und Konzeption des Gesamtprojektes wird nach den neuesten ökologischen Richtlinien barrierefrei ausgeführt und es werde nur modernste Baumaterialien sowie Ausstattungselemente ausgewählt, die im Innen- und Außenbereich ein maximales Wohnvergnügen dauerhaft garantieren. Auch Energietechnisch wurde auf dem neusten Stand geplant: Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher, PV-Anlage und Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion zur Grundtemperierung.

Der Neubau befindet sich in Grünruhelage und hat eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zwei Autobuslinien halten direkt vor der Türe und vier Straßenbahnlinien sind in ca. 10 Minuten Fußläufig erreichbar.

Ein hauseigener Tiefgaragenplatz kann optional erworben werden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich unter anderem: das Schloss Wilhelminenberg, diverse Heurigen, die Steinhofgründe, das Ottakringer Schwimmbad, ...

geplante Fertigstellung: Sommer 2026

Für weitere Fragen steht Ihnen **Herr GEYIK** gerne unter **+43 1 810 10 21 - 12** zur Verfügung.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

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 <1.000m
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 <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap