

ANLEGERWOHNUNG - Familien-Gartenmaisonette



00

Objektnummer: 1155/2817
Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	146,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	110,98 m ²
Heizwärmebedarf:	39,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	809.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Serkan Geyik

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

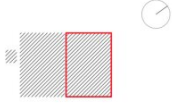
T +43 1 810 10 21 - 12
F + 43 1 810 10 21 - 89

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

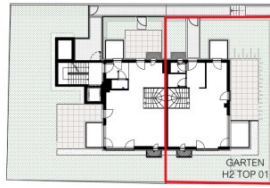


WILHELMINENSTRASSE 191

1160 WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN



HAUS 02 TOP 01. ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS

VORRAUM	5.65m ²
ABSTELLRAUM	2.83m ²
WC	1.93m ²
KÜCHE	6.59m ²
WOHNZIMMER	36.30m ²
SUMME	53.30m²

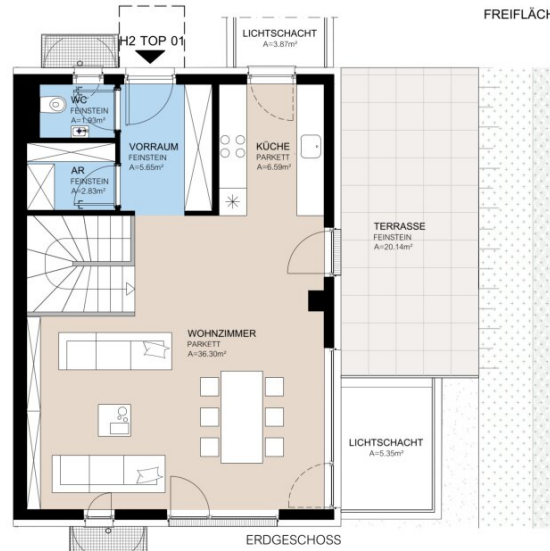
UNTERGESCHOSS

VORRAUM	4.43m ²
WC	2.09m ²
BAD	4.17m ²
ZIMMER	13.12m ²
ZIMMER	11.47m ²
ZIMMER	10.39m ²
BAD	5.77m ²
VORRAUM	9.62m ²
HAUSWIRTSCHAFT	7.46m ²
GARDEROBE	6.25m ²
ABSTELLRAUM	17.95m ²
SUMME	92.71m²

GARTEN	110.99m ²
TERRASSE	20.14m ²

FREIFLÄCHE GESAMT 131.13m²

WOHNFLÄCHE GESAMT 146.01m²



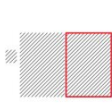
ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.
INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten 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

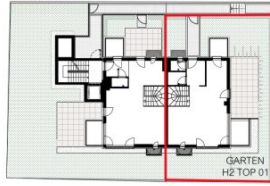
M 1:100
WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

WILHELMINENSTRASSE 191

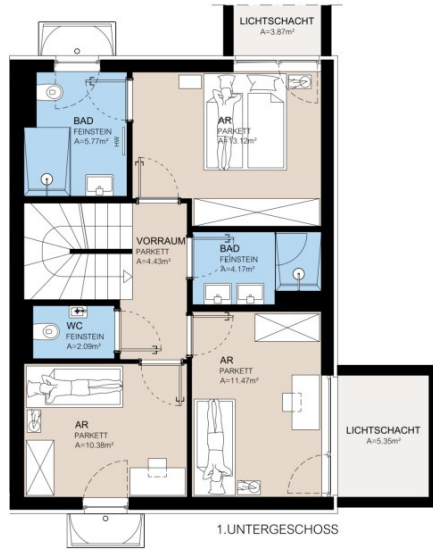
1160 WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN



HAUS 02 TOP 01. UNTERGESCHOSSE



ERDGESCHOSS

VORRAUM	5,65m²
ABSTELLRAUM	2,83m²
WC	1,93m²
KÜCHE	6,59m²
WOHNZIMMER	36,30m²
SUMME	53,30m²

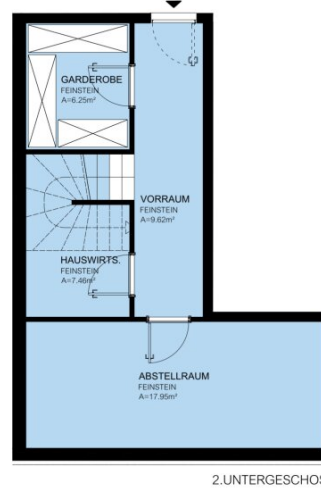
UNTERGESCHOSSE

VORRAUM	4,43m²
WC	2,09m²
BAD	4,17m²
ZIMMER	13,12m²
ZIMMER	11,47m²
ZIMMER	10,39m²
BAD	5,77m²
VORRAUM	9,62m²
HAUSWIRTSCHAFT	7,46m²
GARDEROBE	6,25m²
ABSTELLRAUM	17,95m²
SUMME	92,71m²

GARTEN	110,99m²
TERRASSE	20,14m²

FREIFLÄCHE GESAMT 131,13m²

WOHNFLÄCHE GESAMT 146,01m²



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 familienfreundliche Gartenmaisonett bietet neben großzügiger Wohnfläche auch so einiges an Stauraum und über 130 m² Freifläche.

Die Wohnung verfügt über:

- 1 großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten
- 1 Küche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 3 Vorräume
- 2 Gäste-WCs
- 1 Hauswirtschaftsraum
- 1 Garderobe
- 2 Abstellräume (einer davon sehr großzügig)

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: ca. Ende 2026

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **€ 875.000,-** für den Endnutzer. Der Anlegerkaufpreis beläuft sich auf **€ 809.000,- Netto zzgl. 20% USt.**

Ein **Garagenplatz** kann zu einem Preis von **€32.500,- Netto zzgl. 20% USt.** erworben werden.

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