

**PREISREDUKTION - Barrierefreie  
3-Zimmer-Gartenwohnung am Wilhelminenberg!**



**Objektnummer: 7191/238**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,84 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,10 €
<b>USt.:</b>	14,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien







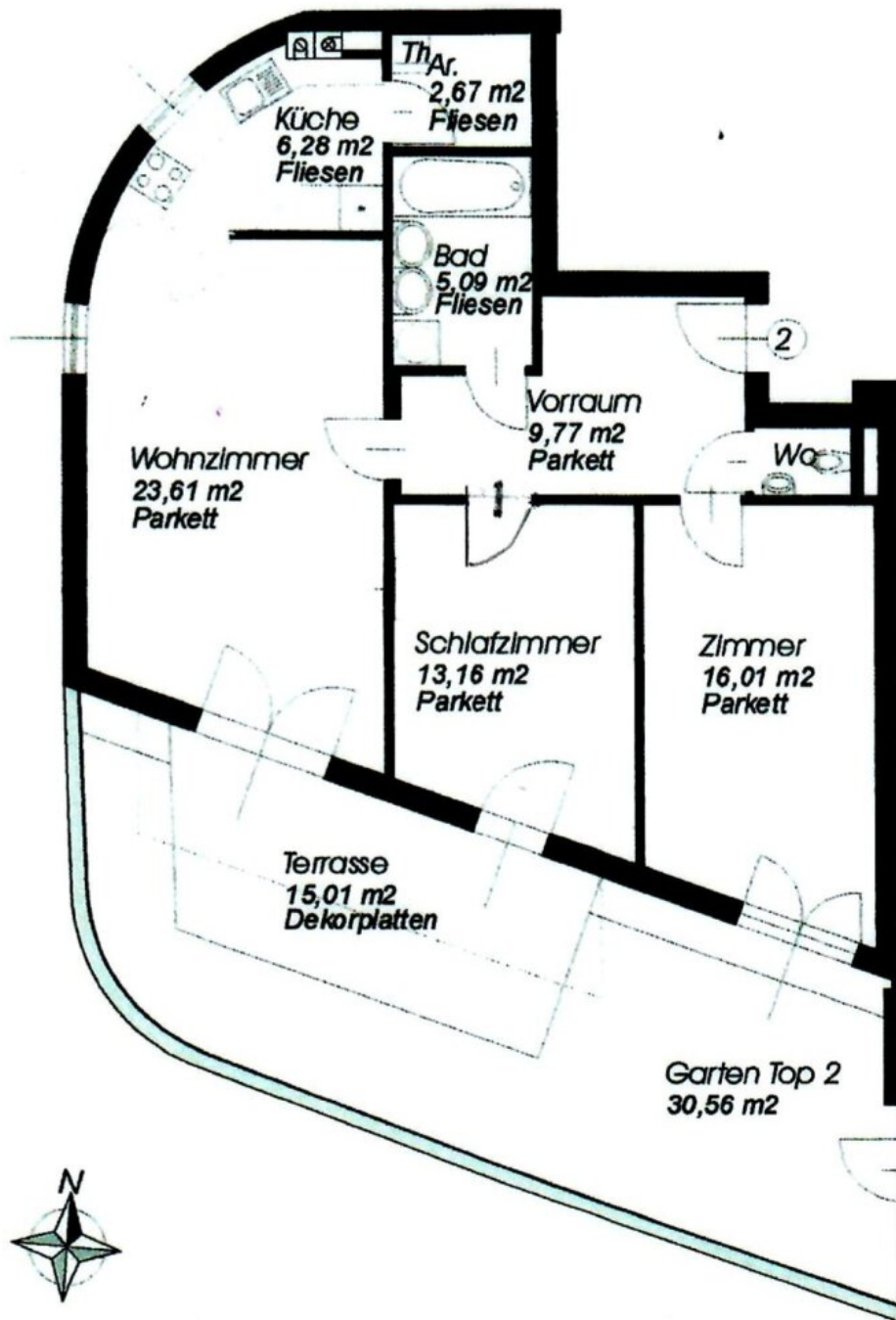
 HILLINGER  
IMMOBILIEN



 HILLINGER



 HILLINGER  
Einrichtungsvorkauf







## Objektbeschreibung

### Ruhelage, Terrasse, Privatgarten & Stellplatzoption

JETZT NOCH DOPPELT SPAREN!

PREISREDIZIERT UND GEBÜHRENBEFREIUNG BEI HAUPTWOHNSITZBEGRÜNDUNG - ACHTUNG - DIE BEFREIUNG ENDET BALD!

Diese **gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung** in beehrter Grünruhelage am **Wilhelminenberg** vereint Wohnkomfort, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit auf besonders attraktive Weise. In einer kleinen, modernen Wohnhausanlage gelegen, bietet dieses Zuhause genau jene Qualitäten, die in Wien selten geworden sind: Ruhe, Freifläche, Barrierefreiheit und eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund **77,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein stimmiges Raumkonzept mit zentral begehbaren Räumen, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie einem separaten WC.

Das besondere Highlight: Alle drei südseitigen Zimmer verfügen über direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und in den privaten Garten. So entsteht ein Wohngefühl, das man sonst eher aus dem Hausbereich kennt, nur deutlich komfortabler und pflegeleichter.

Die ca. **15,01 m<sup>2</sup> große Terrasse** und der rund **30,56 m<sup>2</sup> große Garten** (exkl. Terrasse) schaffen einen wunderbaren privaten Rückzugsort im Grünen, ideal für entspannte Stunden im Freien, ein Frühstück in der Morgensonne oder einen ruhigen Feierabend in geschützter Atmosphäre. Gerade für Paare, Best Ager, kleine Familien oder Homeoffice-Nutzer bietet diese Wohnung ein Wohnumfeld mit echter Lebensqualität.

Auch die Ausstattung überzeugt: Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, stilvolle Fliesen im Badezimmer, elektrische Außenrollos, eine Markise sowie eine Alarmanlage sorgen für Komfort und Sicherheit. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gas-Etagenheizung. Thermofassade, 2-fach verglaste Fenster, ein Fahrradraum und ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Ein Garagenplatz kann optional erworben werden.

Die Lage am Wilhelminenberg zählt zu den gefragtesten Wohngegenden im Westen Wiens. Hier wohnen Sie ruhig, naturnah und dennoch gut angebunden. Naherholungsgebiete wie der Ottakringer Wald, der Schlosspark Wilhelminenberg oder der Jubiläumswarteweg befinden sich in der Umgebung und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Ausflügen ins Grüne ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel rasch erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die in Wien wohnen möchten, ohne auf Ruhe, Grünraum und privaten Freiraum zu verzichten.

### **Highlights auf einen Blick:**

- 3-Zimmer-Gartenwohnung in Ruhelage
- ca. 77,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 15,01 m<sup>2</sup> Terrasse
- ca. 30,56 m<sup>2</sup> privater Garten
- barrierefrei
- alle Zimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- separate WC-Einheit
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- optionaler Garagenplatz
- gepflegte kleine Wohnhausanlage am Wilhelminenberg

**Optional** steht ein Garagenstellplatz zu einem Kaufpreis von EUR 35.000 zum Erwerb zur

Verfügung. Es besteht keine Kaufverpflichtung für den Garagenplatz!

### **Gerade jetzt besonders attraktiv:**

Beim Kauf von selbst genutztem Wohneigentum kann noch die **befristete Gebührenbefreiung** nach § 25 GGG (Gerichtsgebührengesetz) genutzt werden. Da diese Regelung bald endet, lohnt sich eine rasche Entscheidung besonders. Voraussetzung ist, dass der Grundbuchs Antrag noch rechtzeitig, also **vor dem 1. Juli 2026**, eingebracht wird.

So sparen Sie 1,1% Eintragungsgebühren und 1,2% Hypothekeneintragungskosten im Fall einer Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap