

**--- HILLSIDE LIVING --- EXKLUSIVE BAUBEWILLIGTE  
BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT AM WILHELMINENBERG  
MIT BESTANDSHAUS UND NEUBAU VON 2 EFH-HÄUSER**



**Objektnummer: 4992**

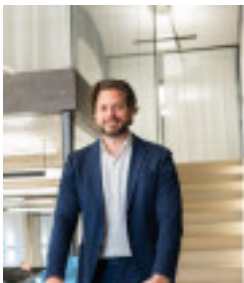
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	569,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,95
Kaufpreis:	1.440.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +4315323730  
H +436504440651

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

















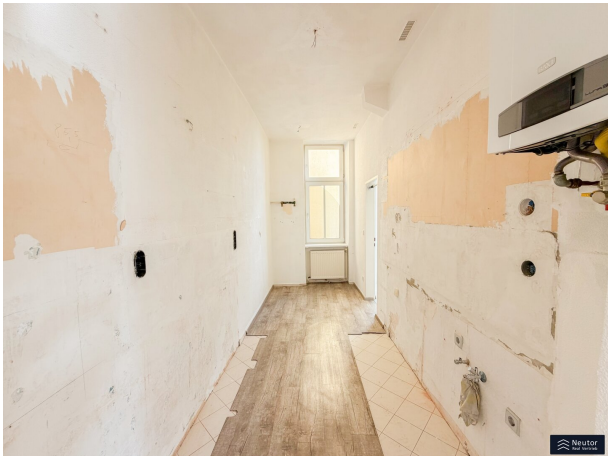












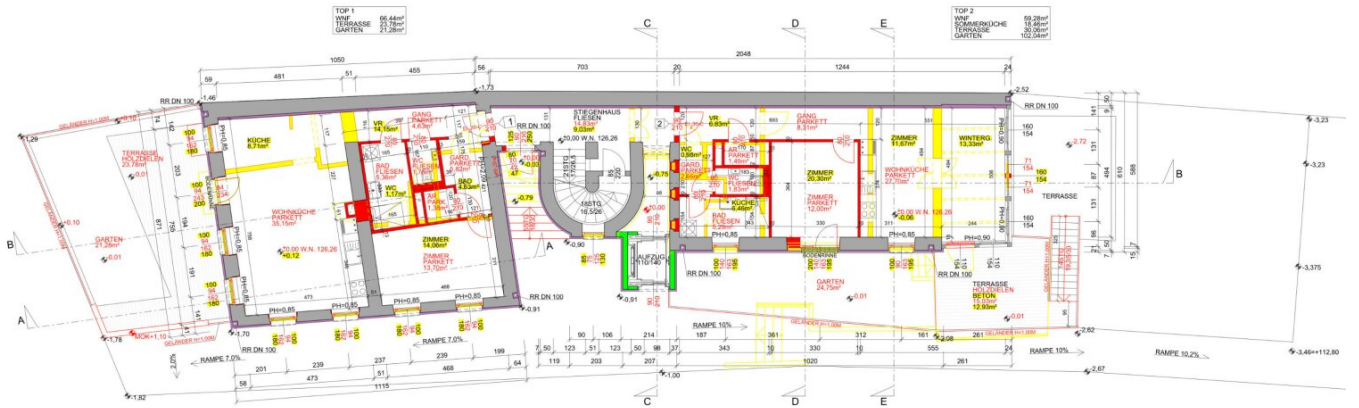






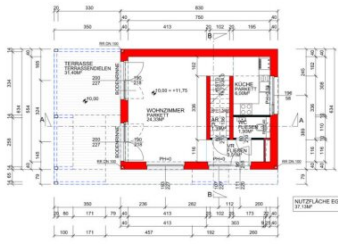


DACHDRAUFSICHT

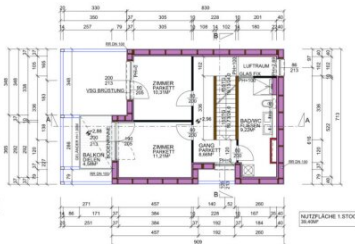


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

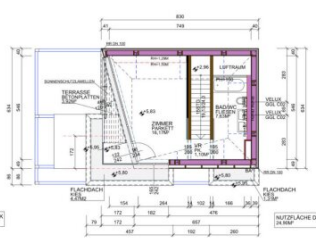




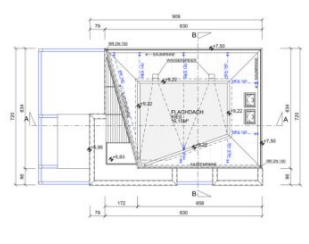
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. STOCK



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



DACHKRAUFICHT

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die einzigartige Liegenschaft am Wilhelminenberg ---**Hillside Living**--- mit enormem Potenzial, welches bereits baubewilligt ist und auf ihre Umsetzung wartet.

Das Projekt umfasst:

- Ein klassisches Altbauhaus mit 4 sanierungsbedürftigen Einheiten mit großem Garten und genehmigtem Einreichplan für unter anderem 2 Dachgeschosswohnungen mit einem phänomenalem Blick über Wien
- Zwei Neubau EFH-Häuser mit großzügigen Gärten
- Nutzen Sie das Potenzial für den Dachgeschossausbau sowie zwei beeindruckende Einfamilienhäuser, zusätzliche Freiflächen mit Terrassen und Sommerküche.
- Ein Highlight für Bauträger mit Vision – schaffen Sie exklusiven Wohnraum in erstklassiger Lage!

### Eckdaten:

WF Bestand: ca. 250 m<sup>2</sup>

WF laut Einreichplan: ca. 569 m<sup>2</sup>

Freiflächen, inkl. Gärten genehmigt: ca. 350 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten genehmigt: 4 Wohnungen und 2 Einfamilienhäuser (die neu geschaffenen DG-Wohnungen wurden als Maisonetten geplant und bewilligt)

Lift Bestandshaus genehmigt: ja

Nachhaltiges Heiz/Kühlsystem: ja Luftwärmepumpe

Keller: ja, 4 Abteile

Sommerküche mit Terrasse: ja, Top 2 zugeordnet

Fahrrad- und Kinderwagen Abstellraum: ja

Baubewilligung: ja

Rechtskraft: ja

## **Beschreibung:**

### **Hillside Living – Ein Meisterwerk für visionäre Bauträger**

*Hillside Living* ist nicht nur ein Projekt – es ist eine Gelegenheit, Geschichte mit zukunftsweisendem Luxus zu verschmelzen. Dieses prächtige Altbaujuwel aus der Wiener Jahrhundertwende thront in exklusiver Lage am Wilhelminenberg im 16. Bezirk und verspricht Investoren ein Investment mit Herz, Rendite und Prestige. Eingebettet in eine Oase der Ruhe, kombiniert es großzügige Grundstücksfläche, hervorragende Verkehrsanbindung und einen unvergleichlichen Panoramablick über Wien, der durch das ausbaubare Dachgeschoss zur Geltung kommt.

Auf einem ca. **1.023 m<sup>2</sup>** großen Grundstück erhebt sich das Bestandsgebäude mit drei Etagen (Erdgeschoss, 1. Stock, Dachgeschoss) und einem voll nutzbaren Keller, der zukünftig moderne Annehmlichkeiten wie Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie einen Technikraum bietet. Ein bereits **baubewilligter Einreichplan** entfesselt das volle Potenzial dieser Liegenschaft: Das Dachgeschoss wird zum spektakulären Highlight mit atemberaubendem Wien-Blick ausgebaut, während großzügige Terrassen und eine elegante Sommerküche den Wohnwert und die Attraktivität für Käufer maximieren. Der weitläufige Garten eröffnet zudem Raum für **zwei genehmigte Einfamilienhäuser**, die exklusive Privatsphäre und Ruhe garantieren – ein seltenes Gut in der Stadt.

Nach der Umsetzung bietet *Hillside Living* eine Gesamtwohnfläche von ca. **569 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt in **4 exklusive Wohneinheiten** und **2 Einfamilienhäuser**. Diese Kombination aus historischem Flair, modernster Ausstattung und flexibler Nutzung macht das Projekt zum perfekten Investment für Bauträger, die den Puls der Zeit treffen und den Markt mit einem einzigartigen Angebot begeistern wollen.

**Hillside Living** ---Hier trifft Tradition auf Zukunft---

## **Topographie:**

### **nach Ausbau:**

- Top 1 (EG): ca.67,11 m<sup>2</sup> WNFL (3 Zimmer) + ca.19,75 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 25,31 m<sup>2</sup> Garten
- Top 2 (EG): ca.59,51 m<sup>2</sup> WNFL (2 Zimmer) + ca.11,33 m<sup>2</sup> Sommerküche, ca. 32,50m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 42,91 m<sup>2</sup> Garten
- Top 3 (OG/DG): ca.126,57 m<sup>2</sup> (4 Zimmer) + ca.9,83 m<sup>2</sup> Terrasse
- Top 4 (OG/DG): ca.108,01 m<sup>2</sup> (4 Zimmer) + ca.6,32 m<sup>2</sup> Balkon und ca. 8,48 m<sup>2</sup> Terrasse

### **Neubau Einfamilienhäuser:**

- EFH 1: ca.102,97 m<sup>2</sup> + ca.38,32 m<sup>2</sup> Terrasse, ca.4,58 m<sup>2</sup> Balkon und ca. 64,8 m<sup>2</sup> Garten
- EFH 2: ca.102,97 m<sup>2</sup> + ca.39,82 m<sup>2</sup> Terrasse, ca.4,58 m<sup>2</sup> Balkon und ca. 211,13 m<sup>2</sup> Garten

## **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 1.440.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzliche USt.

## **Lage + Infrastruktur:**

Die Wilhelminenstraße liegt im 16. Bezirk, Ottakring, nahe dem Wilhelminenberg. Die Lage bietet Ruhe, Grünflächen und eine sehr gute Anbindung: Buslinie 46A direkt vor Ort, die U3-Station Ottakring ist in rund 15 Minuten erreichbar, und das Stadtzentrum liegt nur 20–25 Minuten entfernt. Supermärkte, Schulen und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso die Ottakringer Straße mit zahlreichen Geschäften und Lokalen. Für Freizeit und Erholung sorgen der Wilhelminenberg-Park und der Wienerwald, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen einladen. Die Gegend ist ruhig, geprägt von Altbau- und modernen Wohnhäusern – ideal für Stadtmenschen mit Sinn für Natur.

## **Allgemeines:**

### **Disclaimer Renderings – Hillside Living**

Die im Zusammenhang mit dem Projekt *Hillside Living* präsentierten Renderings, Visualisierungen und Pläne dienen ausschließlich illustrativen Zwecken und stellen keine verbindliche Darstellung des endgültigen Bauergebnisses dar. Sie vermitteln einen Eindruck des geplanten Designs, der Architektur und der potenziellen Nutzung der Liegenschaft nach Umsetzung des baubewilligten Einreichplans. Abweichungen in Details, Materialien, Farben oder Ausführungen können im Zuge der Bauausführung oder aufgrund behördlicher Auflagen entstehen. Für verbindliche Informationen verweisen wir auf die genehmigten Baupläne und die entsprechenden behördlichen Bescheide.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Information der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß 3 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeiten hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis: Seit 01.01.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle des Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap