

**Viel Platz auf der Sonnenseite! Außergewöhnlich schöne  
Liegenschaft am Wilhelminenberg**



Garten

**Objektnummer: 25882**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	13,55 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.949.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

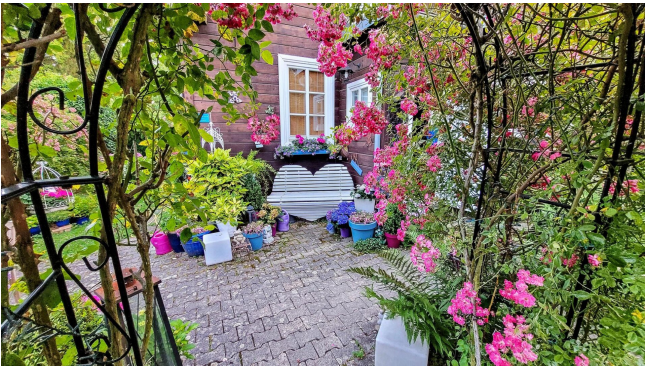


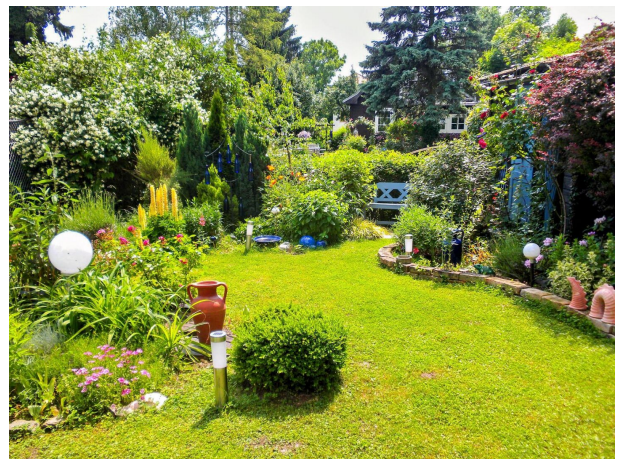
### Wolfgang Glaser

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien

T +43 664 12 24 480

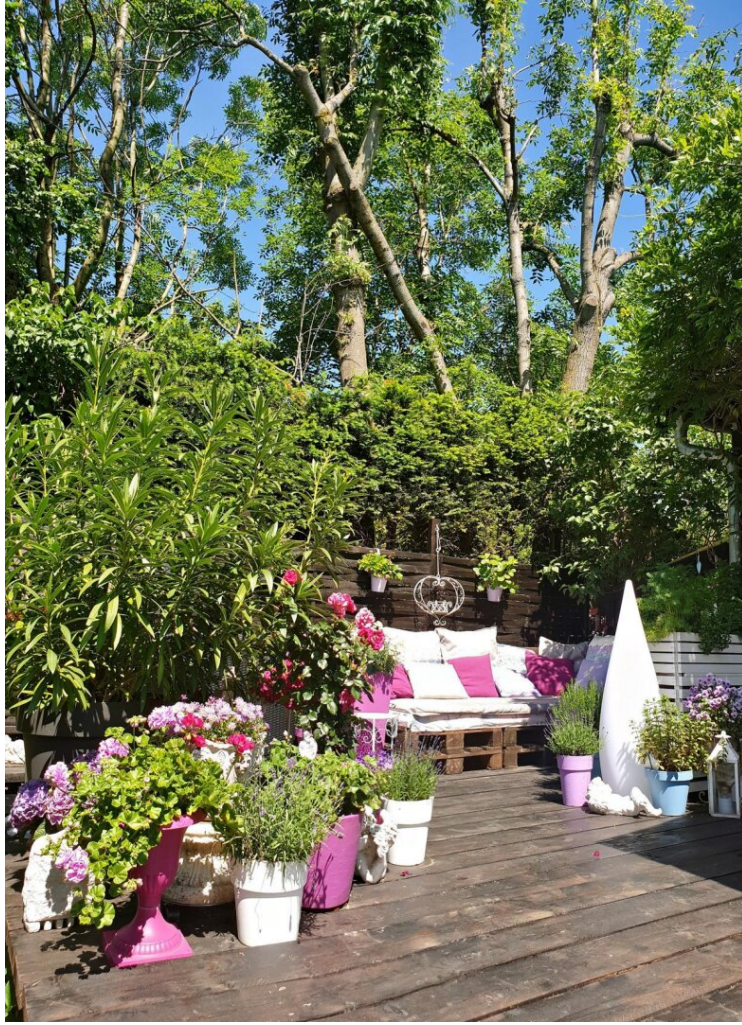
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



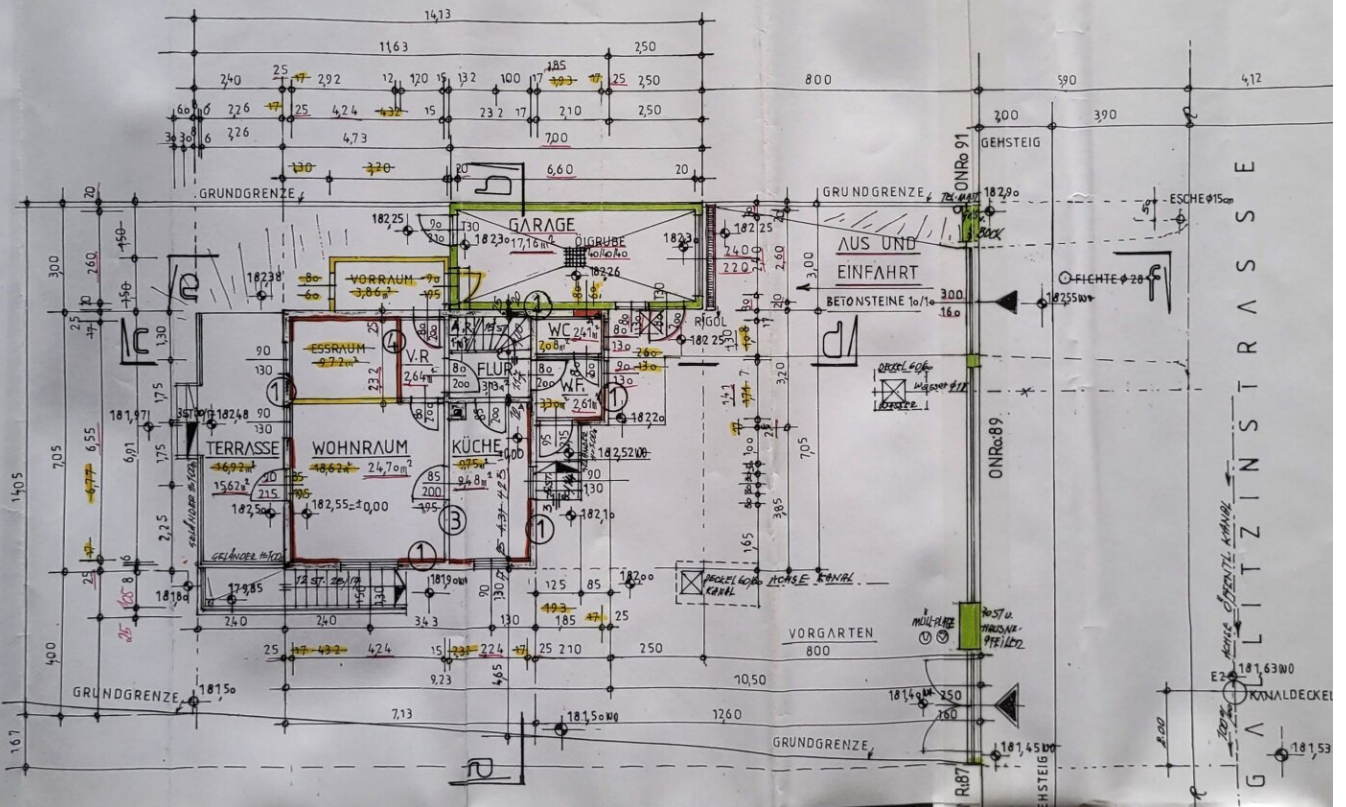




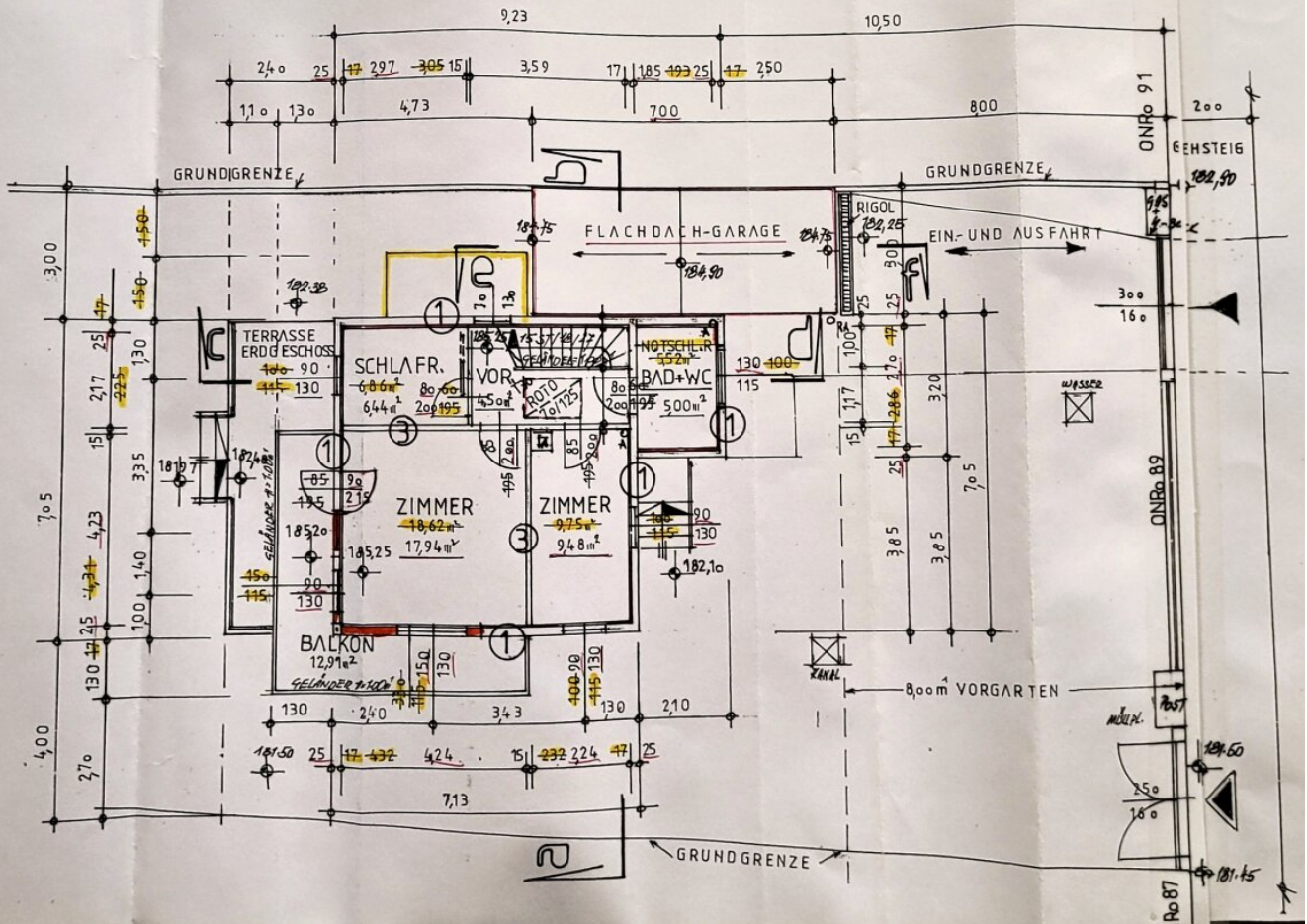




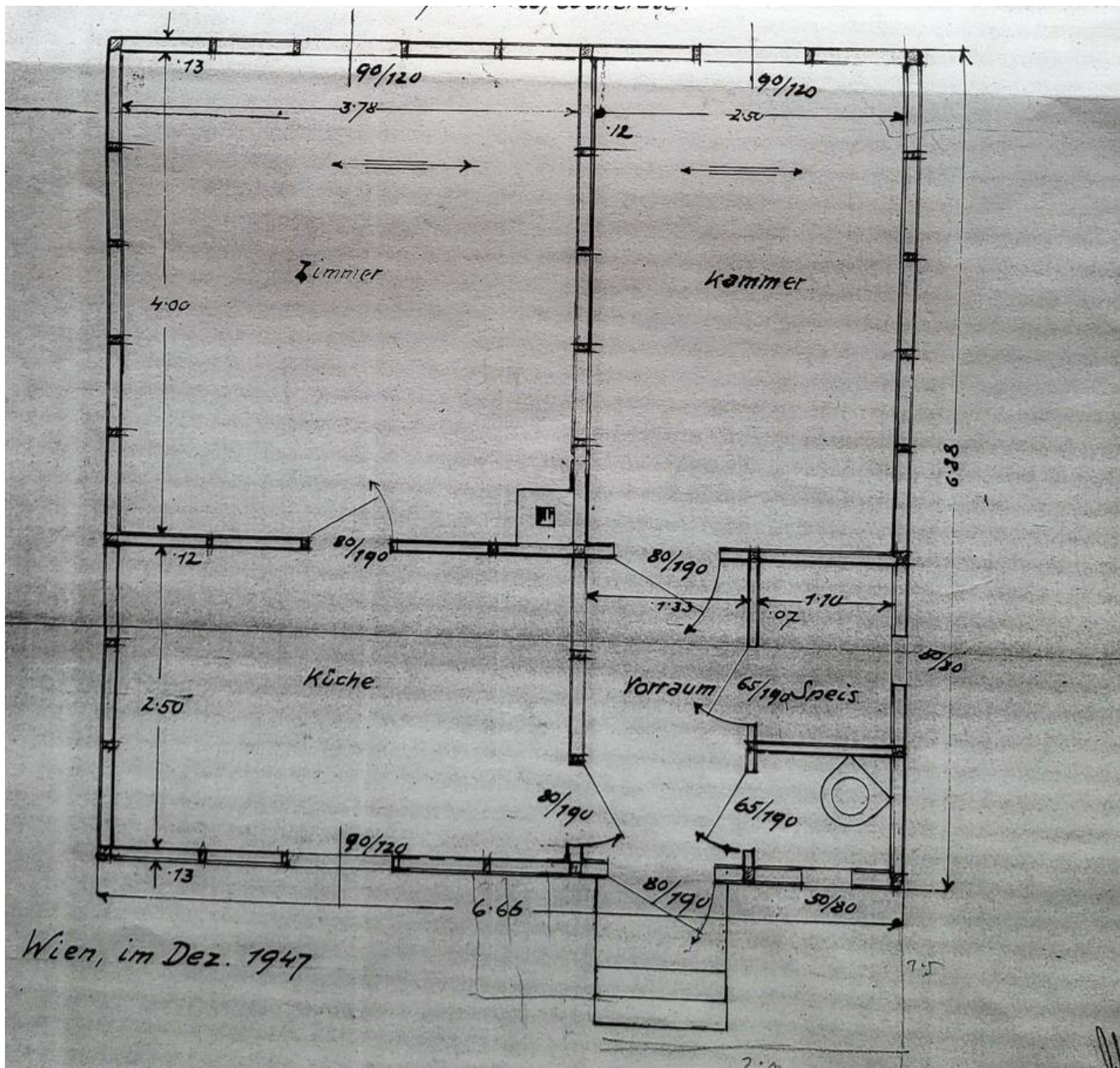
# GRUNDRISS: ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS: 1. STOCK

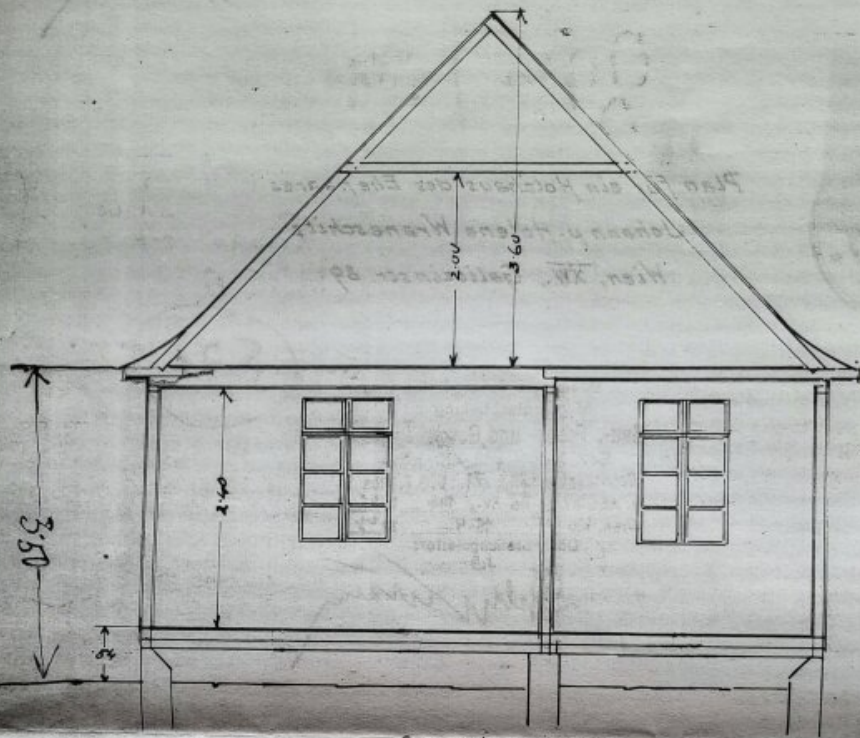




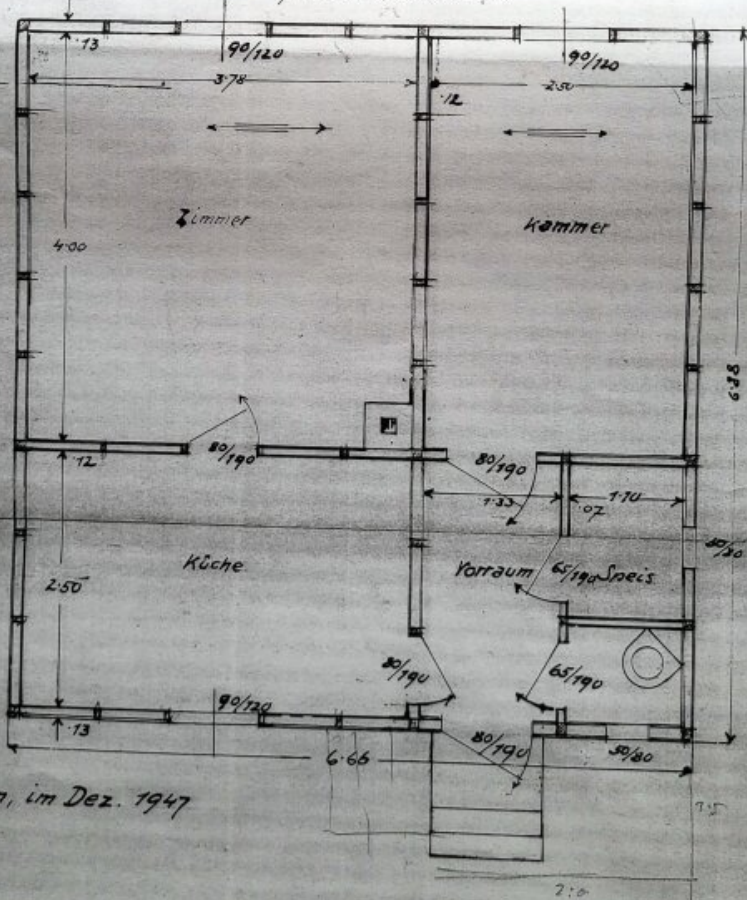


Schnitt

Wien, VII., Galitzin-



Grundriss, ebenerdie.



Wien, im Dez. 1947

2:0

## Objektbeschreibung

### **Viel Platz auf der Sonnenseite! Außergewöhnlich schöne Liegenschaft am Wilhelminenberg**

Herrliche Lage nahe Schloss Wilhelminenberg oberhalb der Stadt in Waldrandnähe

Grundfläche: 1.184 m<sup>2</sup>

**Derzeit noch mit Haus 1:** ca.92 m<sup>2</sup> und **Haus 2** mit 85 m<sup>2</sup> verbaut

### **Großer und liebevoll gepflegter, weitgehend uneinsehbarer Garten mit schönem Altbaumbestand**

Wenig befahrene Nebenstraße mit überwiegend Anrainerverkehr, sehr ruhige Lage!

Die Lage um den Wilhelminenberg ist durch die **hohe Lebensqualität** nahe Natur und Stadt und die einmaligen Ausblicke über Wien sehr begehrt.

### **Baugrund für eine moderne Villa**

Statt den bestehenden Gebäuden kann eine neue moderne Villa mit einer Bauhöhe von 7,5m und einer verbaubaren Grundfläche von ca. 130m<sup>2</sup> errichtet werden

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Die nächste U-Bahn-Station (U3 Ottakring) erreicht man in ca. 12 Minuten mit der Buslinie 46B praktisch ums Eck.

### **Kinderbetreuung in der Nähe:**

Europahaus des Kindes in 3 Min zu Fuß erreichbar

### **Natur und Wald praktisch vor der Haustür:**

Steinhofgründe und Ottakringer Wald sind in unmittelbarer Nähe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap