

# Familien-Gartenmaisonette



1

**Objektnummer: 1155/2672**  
**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,13 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	262,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	110,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	970.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Serkan Geyik

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

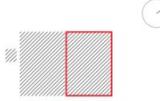
T +43 1 810 10 21 - 12  
F + 43 1 810 10 21 - 89

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

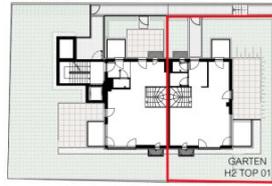


# WILHELMINENSTRASSE 191

1160 WIEN



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



## HAUS 02 TOP 01. ERDGESCHOSS

### ERDGESCHOSS

VORRAUM	5.65m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2.83m <sup>2</sup>
WC	1.93m <sup>2</sup>
KÜCHE	6.59m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	36.30m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>53.30m<sup>2</sup></b>

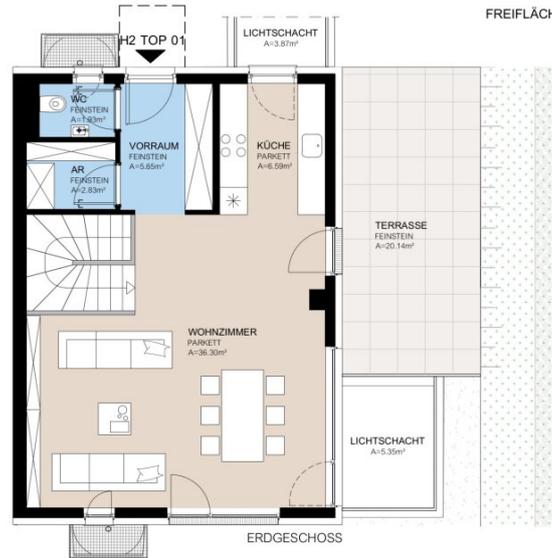
### UNTERGESCHOSSE

VORRAUM	4.43m <sup>2</sup>
WC	2.09m <sup>2</sup>
BAD	4.17m <sup>2</sup>
ZIMMER	13.12m <sup>2</sup>
ZIMMER	11.47m <sup>2</sup>
ZIMMER	10.39m <sup>2</sup>
BAD	5.77m <sup>2</sup>
VORRAUM	9.62m <sup>2</sup>
HAUSWIRTSCHAFT	7.46m <sup>2</sup>
GARDEROBE	6.25m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	17.95m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>92.71m<sup>2</sup></b>

GARTEN	110.99m <sup>2</sup>
TERRASSE	20.14m <sup>2</sup>

FREIFLÄCHE GESAMT 131.13m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT 146.01m<sup>2</sup>



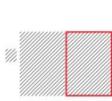
ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MOBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!  
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten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

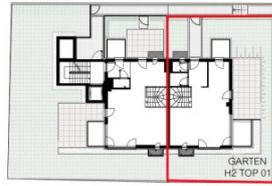
M 1:100  
WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

# WILHELMINENSTRASSE 191

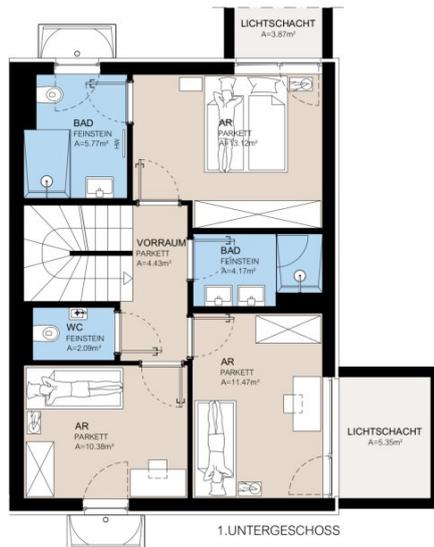
1160 WIEN



- 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
<b>SUMME</b>	<b>53,30m²</b>

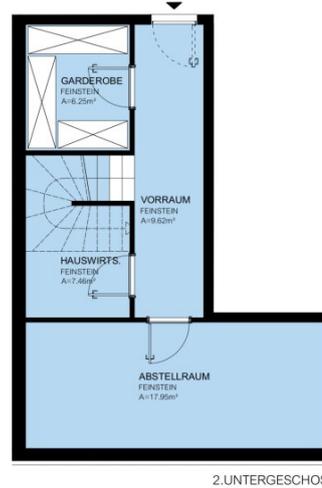
### UNTERGESCHOSSE

VORRAUM	4,43m²
WC	2,09m²
BAD	4,17m²
ZIMMER	13,12m²
ZIMMER	11,47m²
ZIMMER	10,38m²
BAD	5,77m²
VORRAUM	9,62m²
HAUSWIRTSCHAFT	7,46m²
GARDEROBE	6,25m²
ABSTELLRAUM	17,95m²
<b>SUMME</b>	<b>92,71m²</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 122 m<sup>2</sup> 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: Frühjahr 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