# **Familien-Gartenmaisonette**



00

**Objektnummer: 1155/2766** 

Eine Immobilie von mylmmo GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 1160 Wien,Ottakring

Baujahr:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:146,01 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 1

**Garten:** 110,98 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 39,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

Kaufpreis: 875.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

### Serkan Geyik

mylmmo GmbH Semperstraße 29/6 1180 Wien

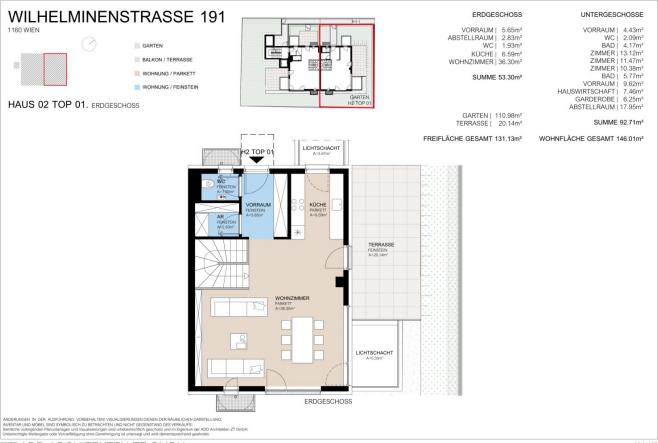
T +43 1 810 10 21 - 12 F + 43 1 810 10 21 - 89

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



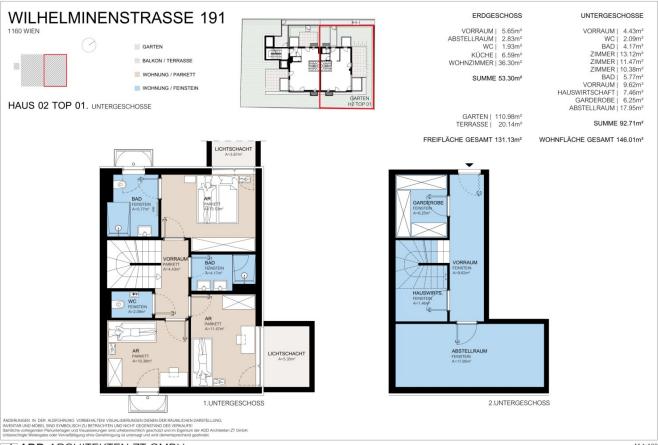






\_\_\_ ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH

WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN



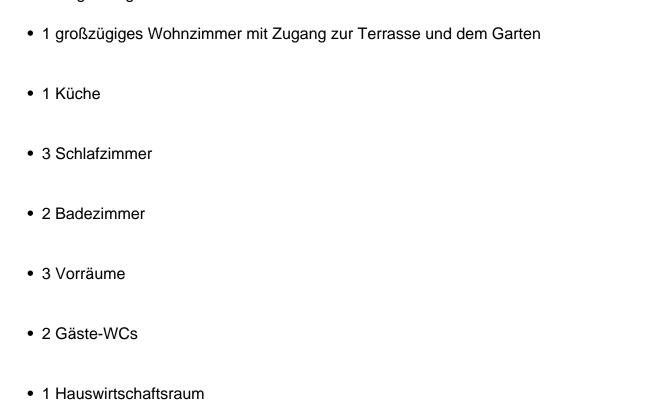
\_\_\_ ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH

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 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 andrem: 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