

**Charmantes Wohnhaus in absoluter Ruhelage mit
sonnigem Garten – Idyllisches Wohnen am Rande des
Wienerwalds**



Objektnummer: 5498/446

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	5,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	343,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	96,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

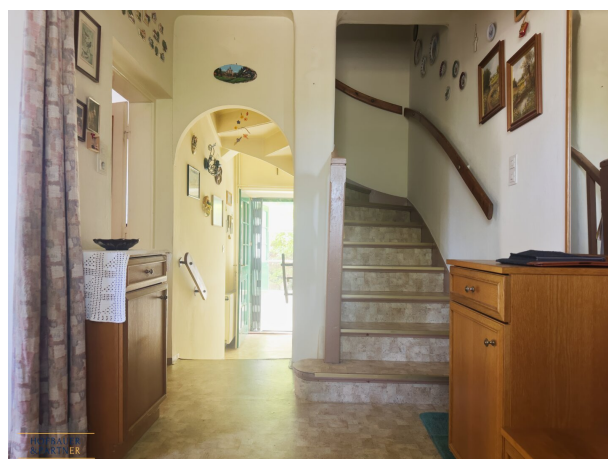
Ihr Ansprechpartner



Ing. Erik Hofbauer

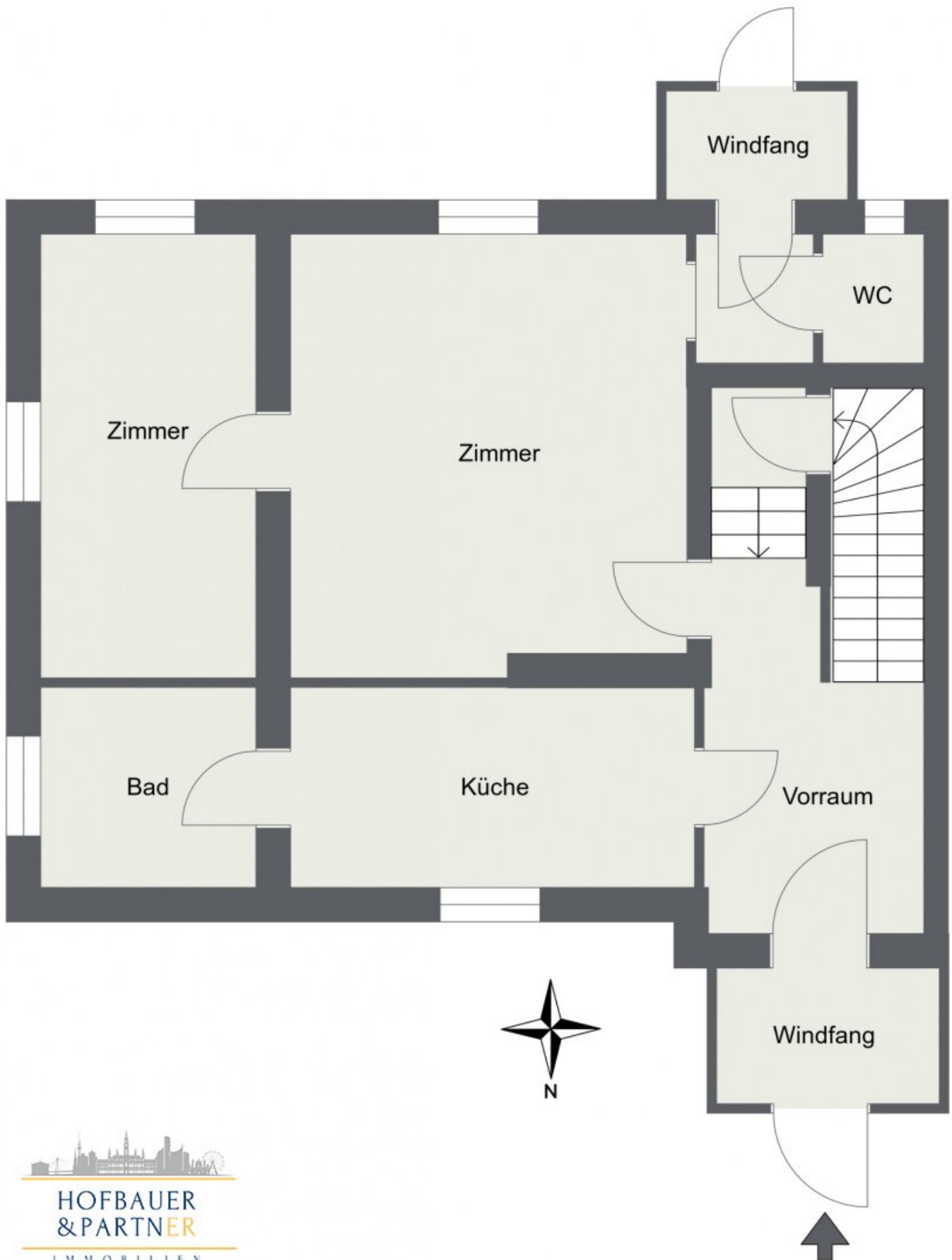
Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha Firnbergstrasse 7/3
1100 Wien

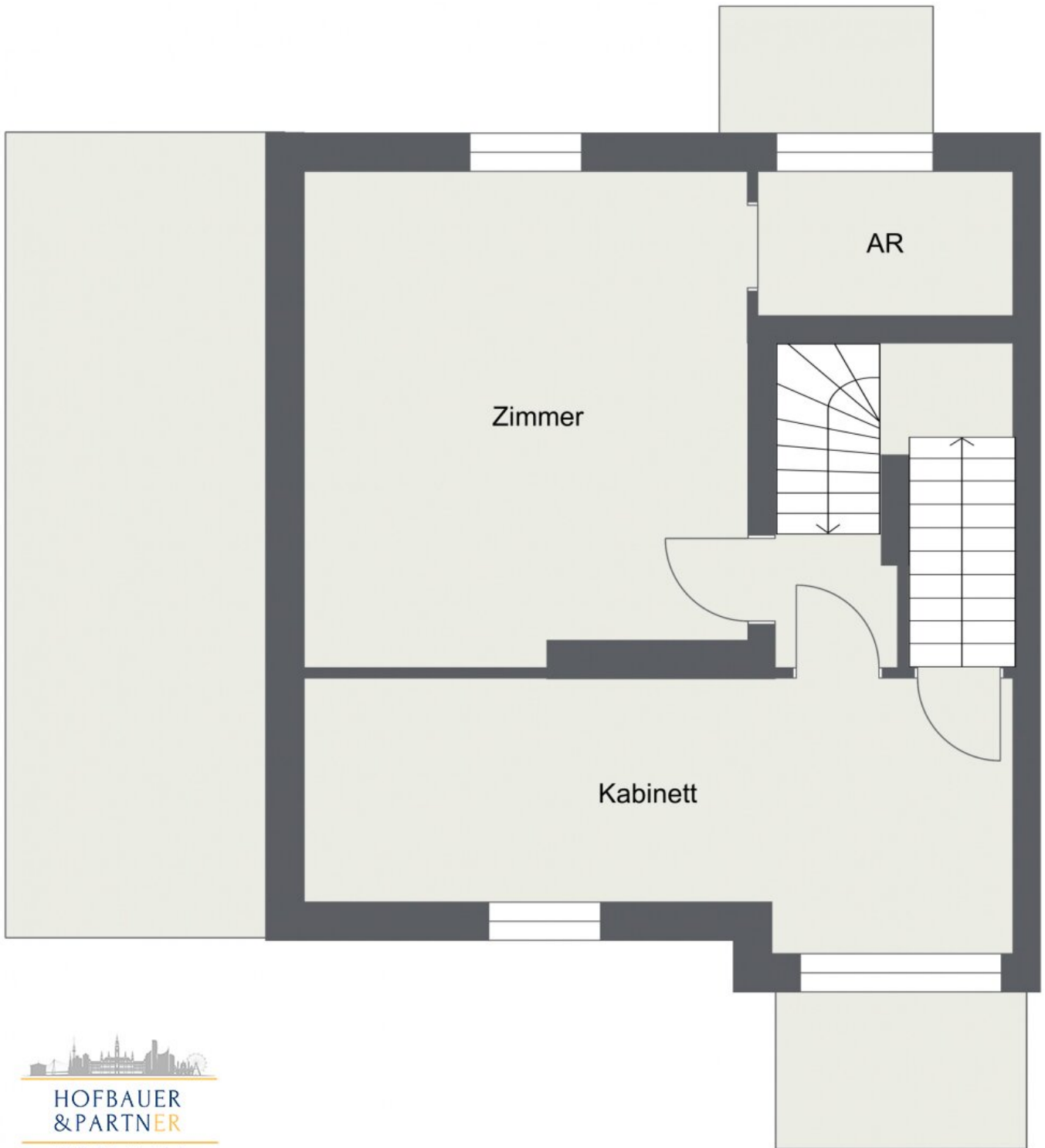
T +43 664 23 32 280













Objektbeschreibung

In einer der ruhigsten und begehrtesten Wohngegenden des 16. Bezirks befindet sich dieses einladende Haus – eingebettet in eine grüne Oase am westlichen Stadtrand Wiens. Die Liegenschaft überzeugt insbesondere durch ihre außergewöhnliche Lage inmitten gepflegter Einfamilienhäuser und Naturidylle.

Lage – Naturverbunden leben und doch in der Stadt

Dieses Objekt liegt in einer ruhigen Anrainerstraße am Fuße des Wilhelminenbergs – einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, kleinen Gärten und altem Baumbestand. Der Wienerwald ist nur wenige Schritte entfernt und lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Hier lebt man mit hoher Lebensqualität und einem Gefühl von Rückzug – und das mitten in Wien.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung hervorragend: In wenigen Gehminuten erreicht man Bus- und Straßenbahnlinien, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen. Nahversorger, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig – vom nahegelegenen Ottakringer Bad über den Kongresspark bis hin zu traditionellen Heurigen – hier genießen Sie das Beste aus Stadt und Natur.

Das Haus – Solide Substanz mit Potenzial

Das ca. **1930 errichtete, gekuppelte Wohnhaus** erstreckt sich über **zwei Vollgeschosse**, ein **Dachgeschoss** sowie ein **teilunterkellertes Untergeschoss**.

In den **1970er-Jahren** wurde die Liegenschaft durch einen **Zubau erweitert und umgebaut**.

Mit einer **Wohnnutzfläche von rund 80 m²**, ca. **30 m² Kellergeschossfläche** sowie einer **großzügigen Südterrasse mit ca. 30 m²** auf einem etwa **430 m² großen Grundstück** bietet diese Immobilie ein **ideales Fundament zur Verwirklichung individueller Wohnideen**.

Darüber hinaus verfügt das Objekt über **attraktives Ausbaupotenzial**, das eine **Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten** ermöglicht und zusätzlichen Wohnraum schaffen kann.

Raumaufteilung (ca.):

- 4 Zimmer – flexibel nutzbar, ideal für Paare, kleine Familien oder Wohnen & Arbeiten

- Keller mit ca. 30 m² – z. B. als Hobbyraum oder Stauraum nutzbar
- Große Südterrasse mit Blick ins Grüne
- Zentralheizung (Gas) – klassisch und funktionell

Wichtiger Hinweis:

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es bietet jedoch eine solide bauliche Grundlage und eignet sich hervorragend für eine umfassende Modernisierung oder individuelle Neugestaltung. So lässt sich ein ganz persönlicher Wohnraum in einmaliger Lage verwirklichen.

Fazit

Dieses Haus bietet die seltene Gelegenheit, in einer der ruhigsten und grünsten Lagen Wiens zu wohnen – mit viel Potenzial für kreative Gestaltung und langfristigen Wohnkomfort. Eine ideale Wahl für alle, die Naturverbundenheit, Privatsphäre und städtische Infrastruktur vereinen möchten.

Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 550.000,00,-
- Betriebskosten/Monat: ca. € 96,-
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Ing. Erik Hofbauer** unter [+43 \(0\) 664 23 32 280](tel:+4306642332280) oder e.hofbauer@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.