

## **ANLEGERWOHNUNG: Erstbezugsmaisonette mit großem Garten**



00

**Objektnummer: 1155/2804**  
**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>Wohnfläche:</b>	142,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	347,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	172,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	786.000,00 €
<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.

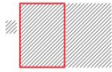






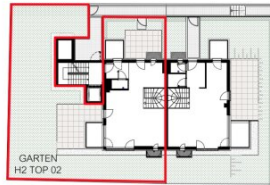
WILHELMINENSTRASSE 191

1160 WIEN



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

HAUS 02 TOP 02. ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

VORRAUM	4.91m²
ABSTELLRAUM	4.61m²
WC	1.80m²
KÜCHE	6.18m²
WOHNZIMMER	35.26m²
SUMME	52.76m²

UNTERGESCHOSSE

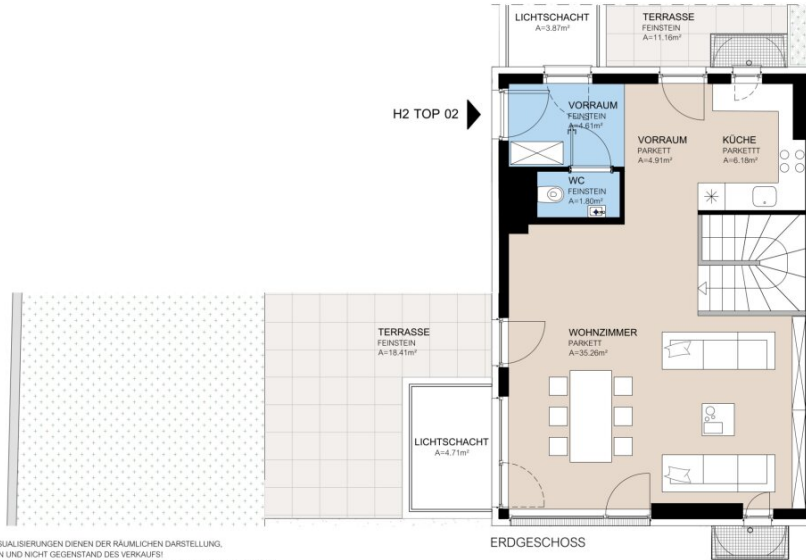
VORRAUM	4.43m²
WC	2.09m²
BAD	4.51m²
ZIMMER	12.45m²
ZIMMER	11.43m²
ZIMMER	10.38m²
BAD	5.61m²
VORRAUM	7.05m²
HAUSWIRTSCHAFT	7.46m²
GARDEROBE	6.25m²
ABSTELLRAUM	17.95m²
SUMME	89.61m²

GARTEN	172.52m²
TERRASSE 1	18.41m²
TERRASSE 2	14.50m²

FREIFLÄCHE GESAMT 202.08m²

WOHNFLÄCHE GESAMT 142.37m²

H2 TOP 02



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.

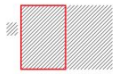
**ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH**  
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

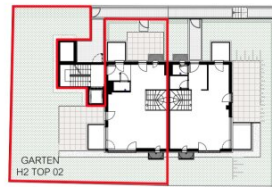
M 1:100

# WILHELMINENSTRASSE 191

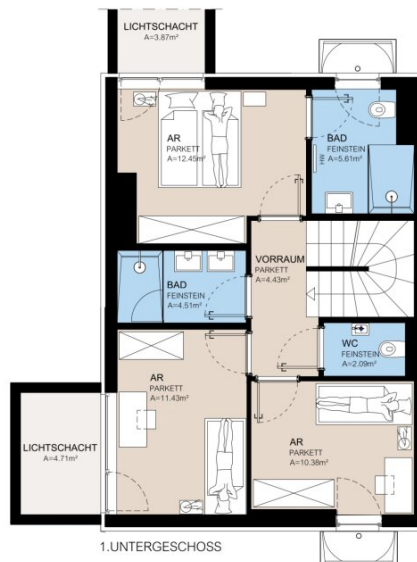
1160 WIEN



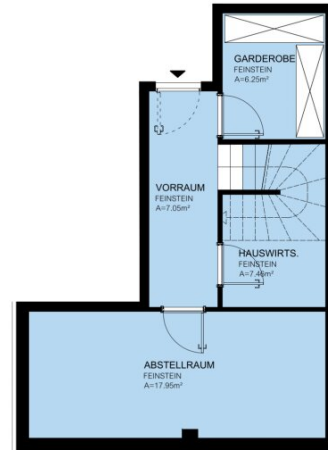
- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN



## HAUS 02 TOP 02. UNTERGESCHOSSE



1. UNTERGESCHOSS



2. UNTERGESCHOSS

### ERDGESCHOSS

VORRAUM	4.91m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	4.61m <sup>2</sup>
WC	1.80m <sup>2</sup>
KÜCHE	6.18m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	35.26m <sup>2</sup>
SUMME	52.76m <sup>2</sup>

GARTEN	172.52m <sup>2</sup>
TERRASSE 1	18.41m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	14.50m <sup>2</sup>

FREIFLÄCHE GESAMT 202.08m<sup>2</sup>

### UNTERGESCHOSSE

VORRAUM	4.43m <sup>2</sup>
WC	2.09m <sup>2</sup>
BAD	4.51m <sup>2</sup>
ZIMMER	12.45m <sup>2</sup>
ZIMMER	11.43m <sup>2</sup>
ZIMMER	10.38m <sup>2</sup>
BAD	5.61m <sup>2</sup>
VORRAUM	7.05m <sup>2</sup>
HAUSWIRTSCHAFT	7.46m <sup>2</sup>
GARDEROBE	6.25m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	17.95m <sup>2</sup>

SUMME 89.61m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT 142.37m<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

WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

M 1:100

## Objektbeschreibung

Die großzügige Gartenmaisonett 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: Sommer 2026

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **€ 850.000,-** für den Endnutzer. Der Anlegerkaufpreis beläuft sich auf **€ 786.000,- Netto zzgl. 20% USt.**

Ein **Garagenplatz** kann zu einem Preis von **€32.500,- Netto zzgl. 20% USt.** erworben werden.

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