

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



Baugrund für eine glückliche Familie

**Objektnummer: 25824**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<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>	2.125.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

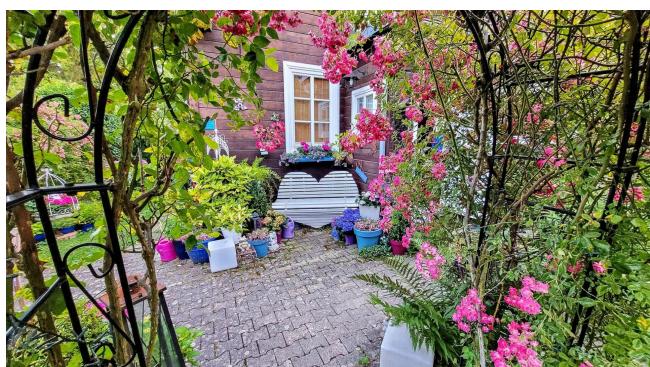


**Wolfgang Glaser**

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.





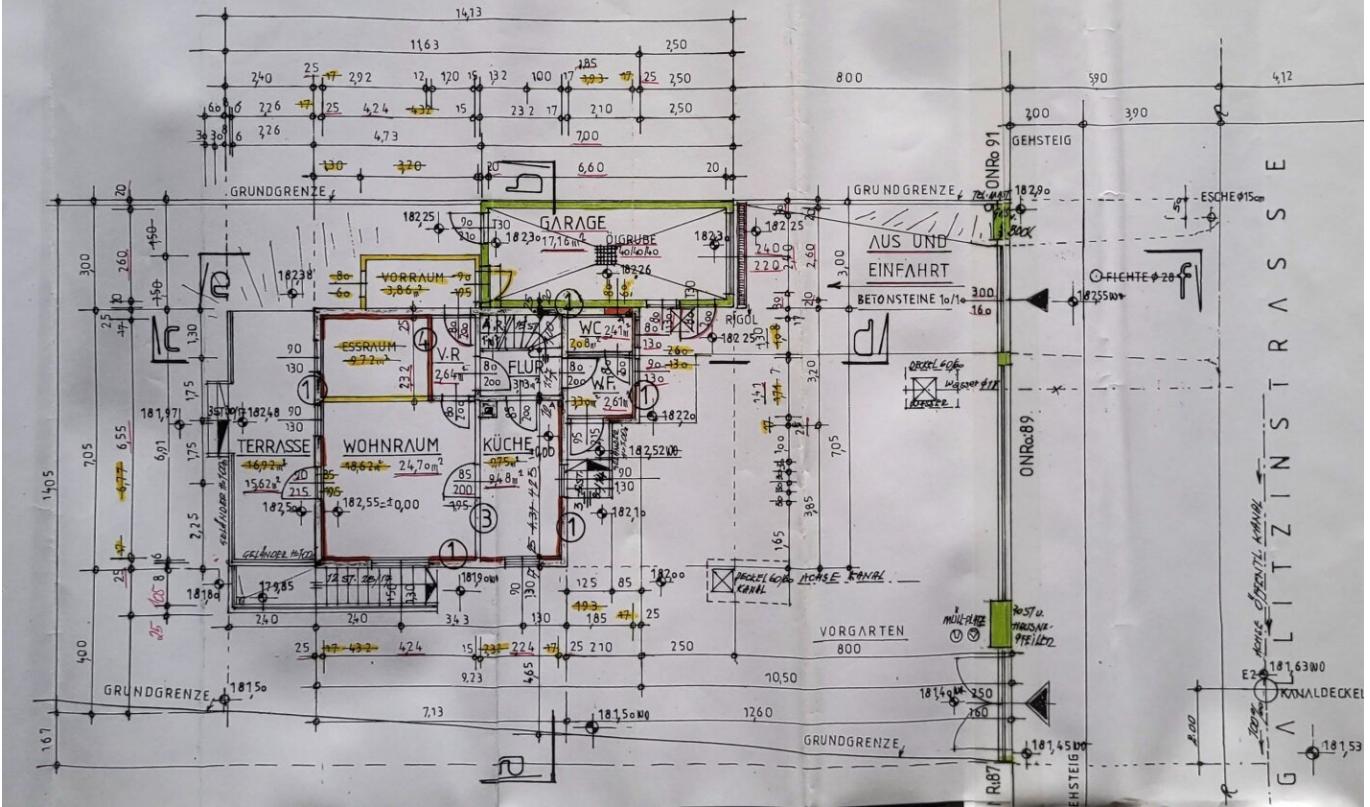




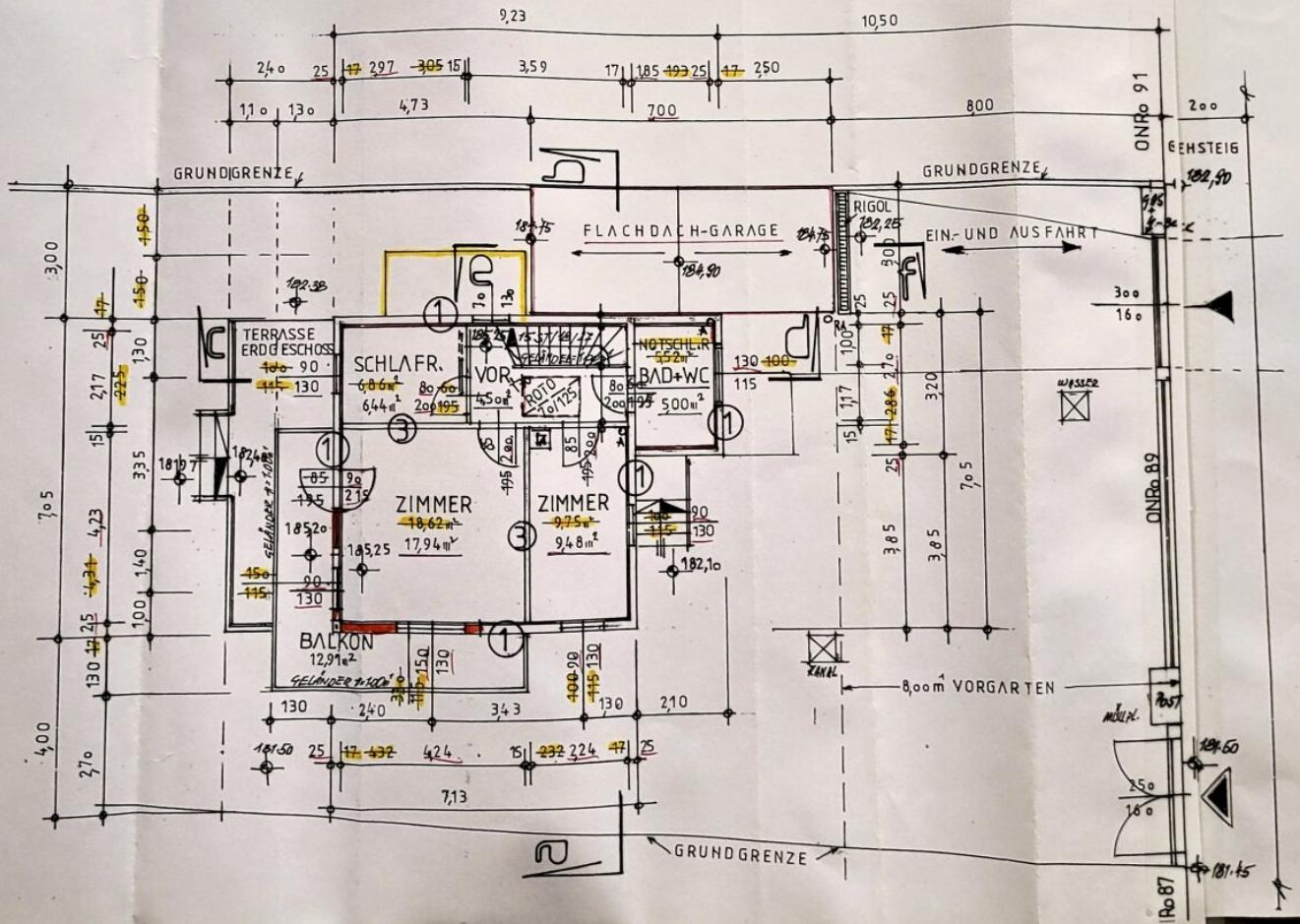




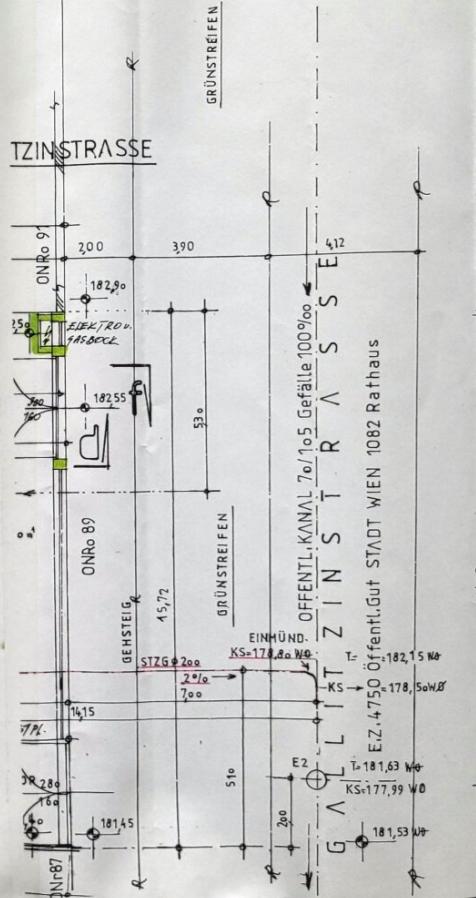
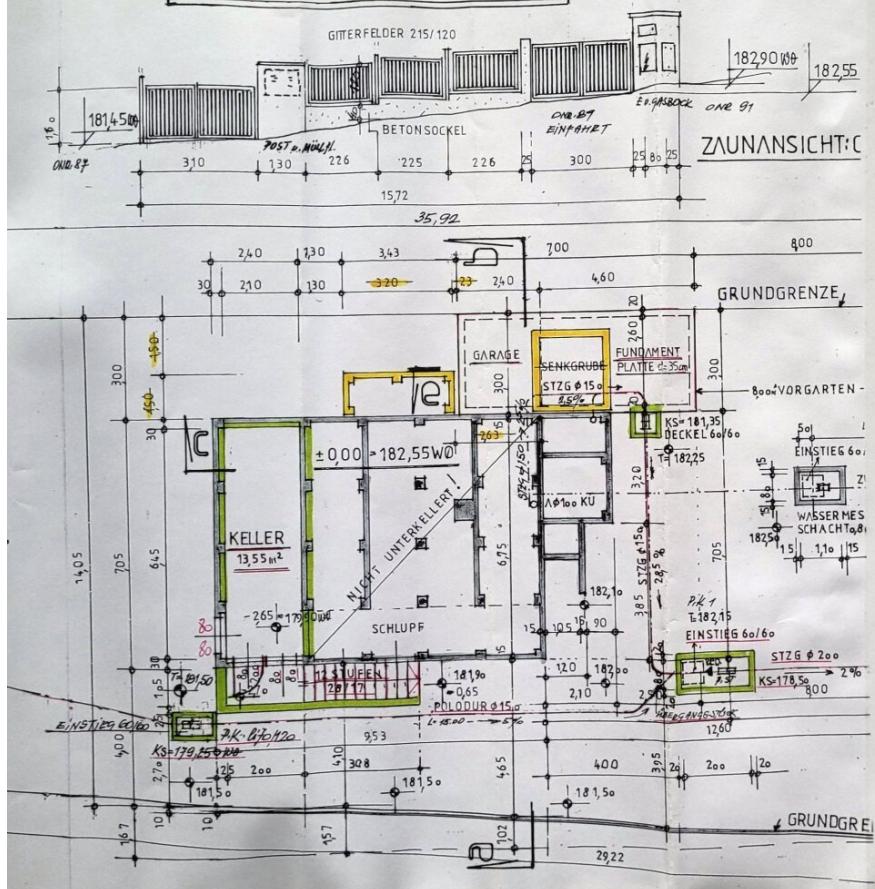
# GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

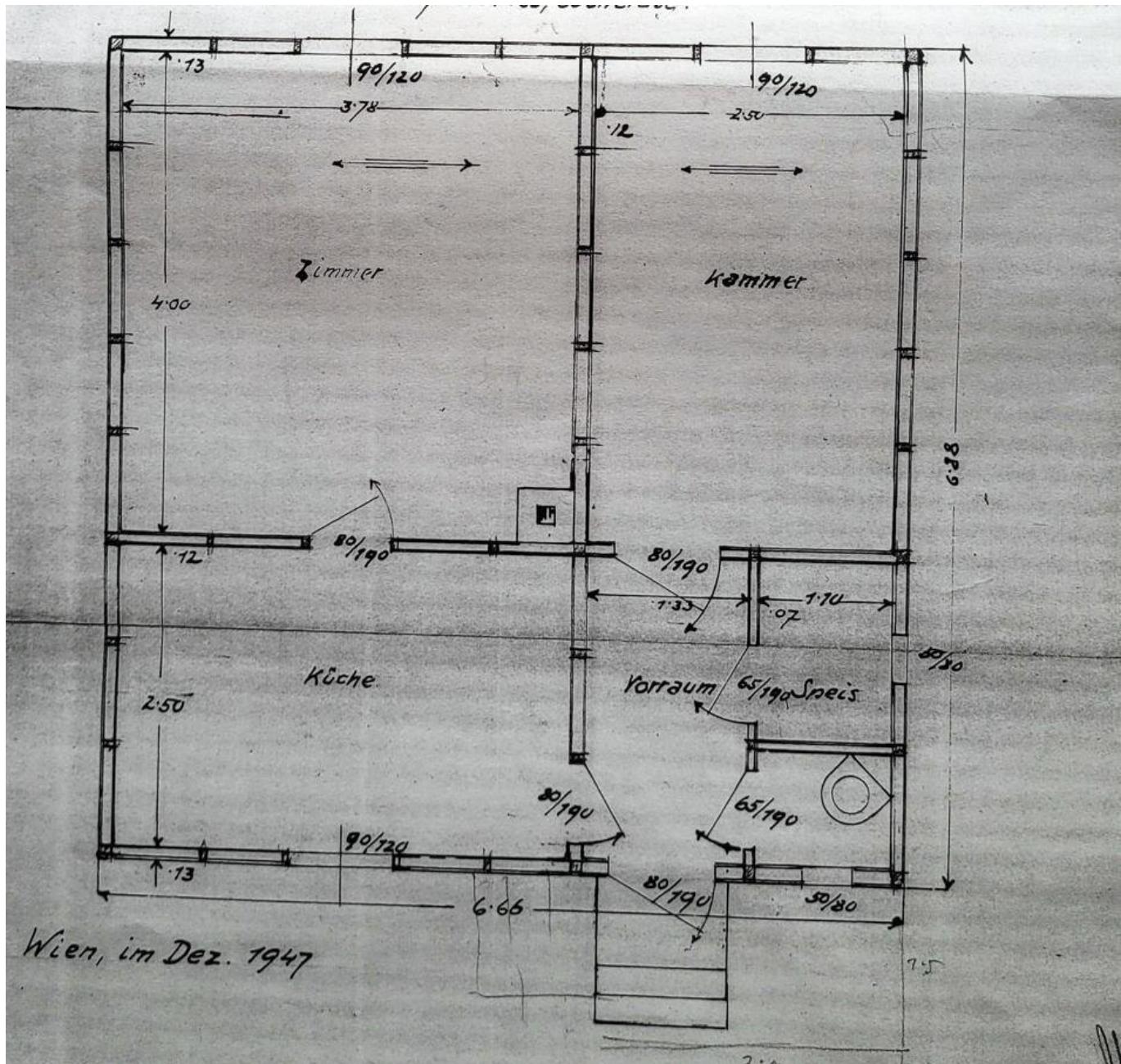


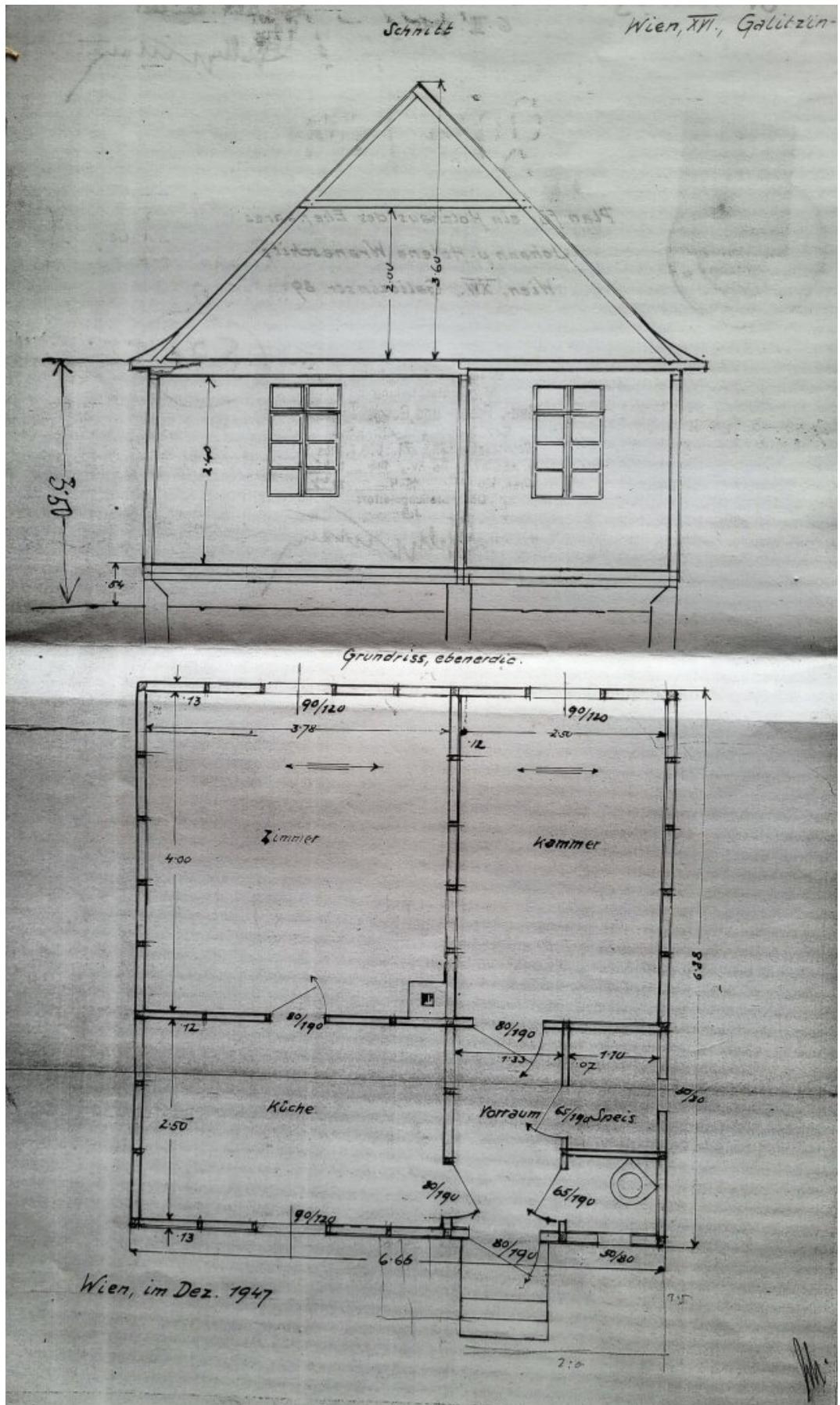
## GRUNDRISS: 1. STOCK



# GRUNDRISS: KELLER







# 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>

### **Haus 1:** ca.92 m<sup>2</sup>

EG: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

OG: 3 Schlafzimmer, Bad mit WC, Süd-Ost Balkon

Teilkeller

### **Haus 2:** ca.85 m<sup>2</sup>

EG: Veranda, Vorräum, Bad, separates WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnraum mit Ausgang auf die Süd-Terrasse

OG: Schlafzimmer

Garage, 2 Stellplätze

## **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 begehrte.

## **Baugrund für eine moderne Villa**

Statt dem vorderen Haus 1 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

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.

### **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