

**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

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	177,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	13,55 m ²
Kaufpreis:	2.125.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

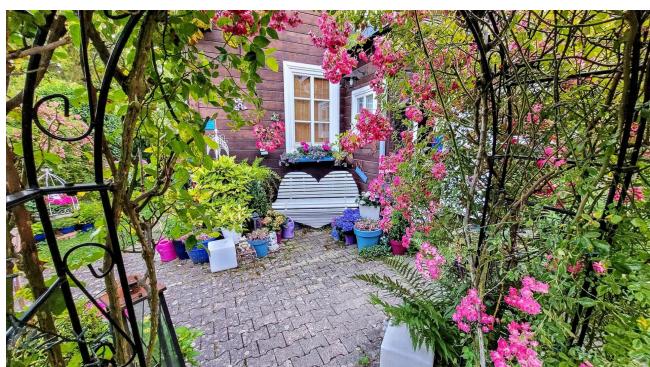


Wolfgang Glaser

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.





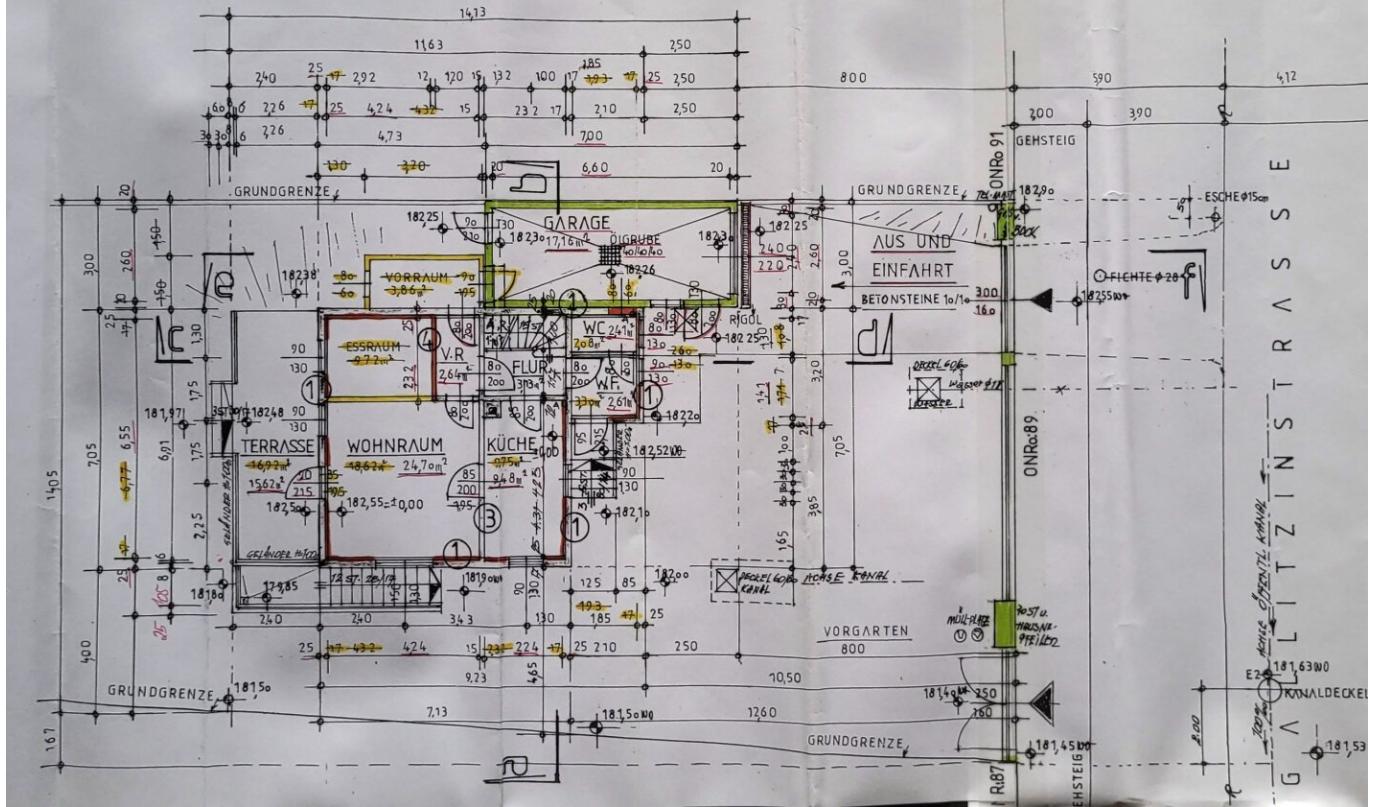




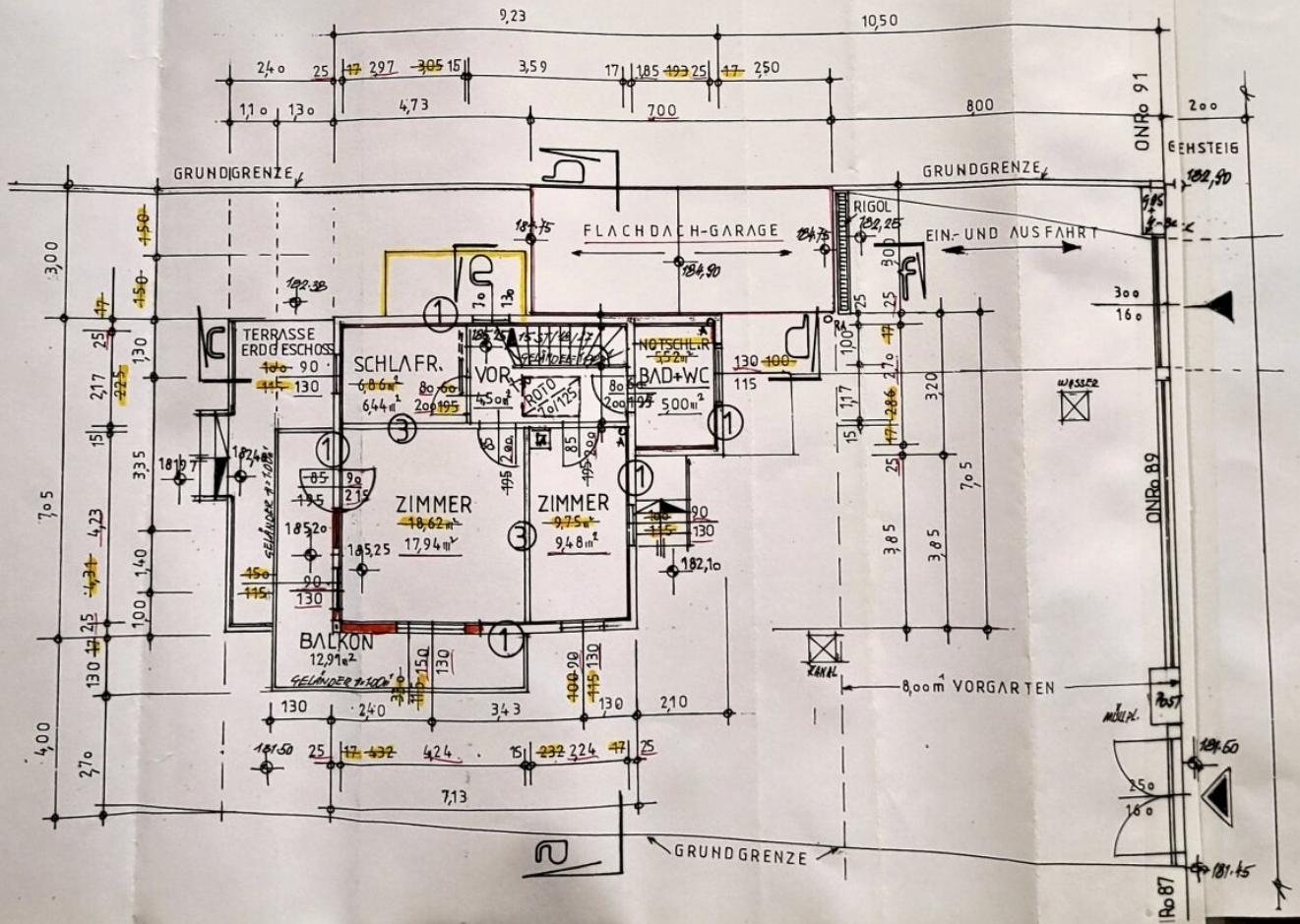




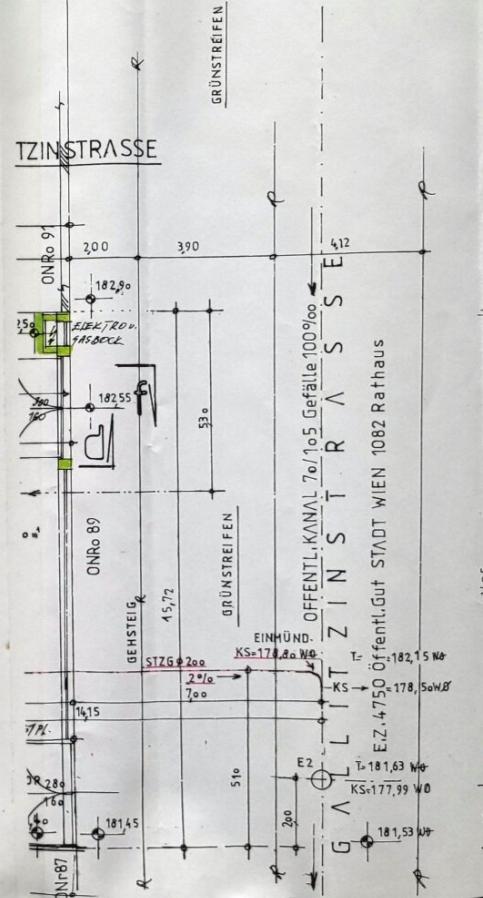
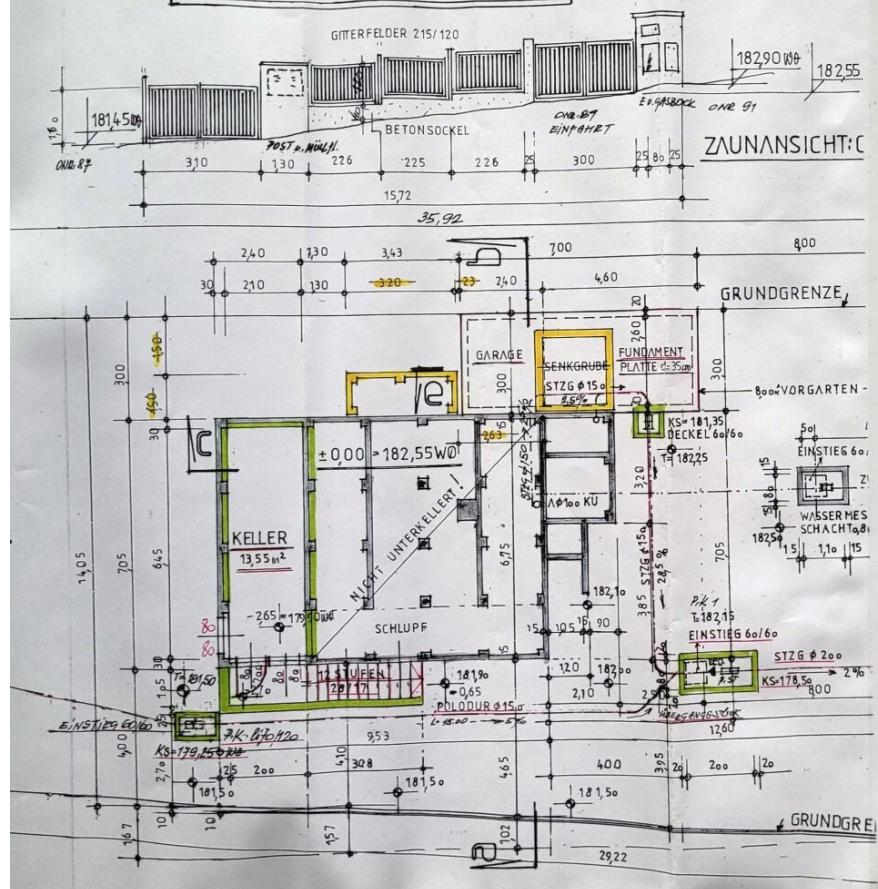
GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

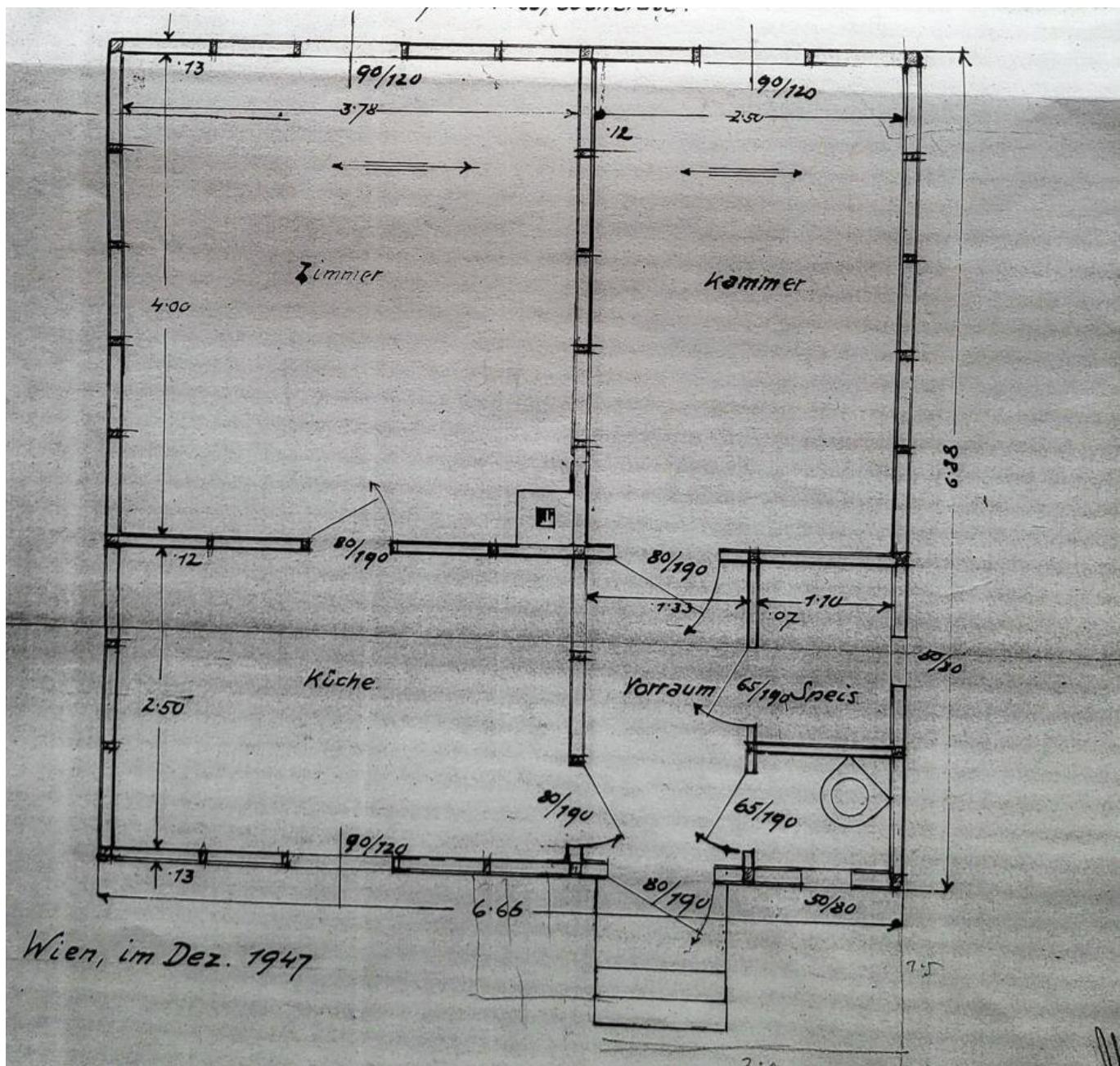


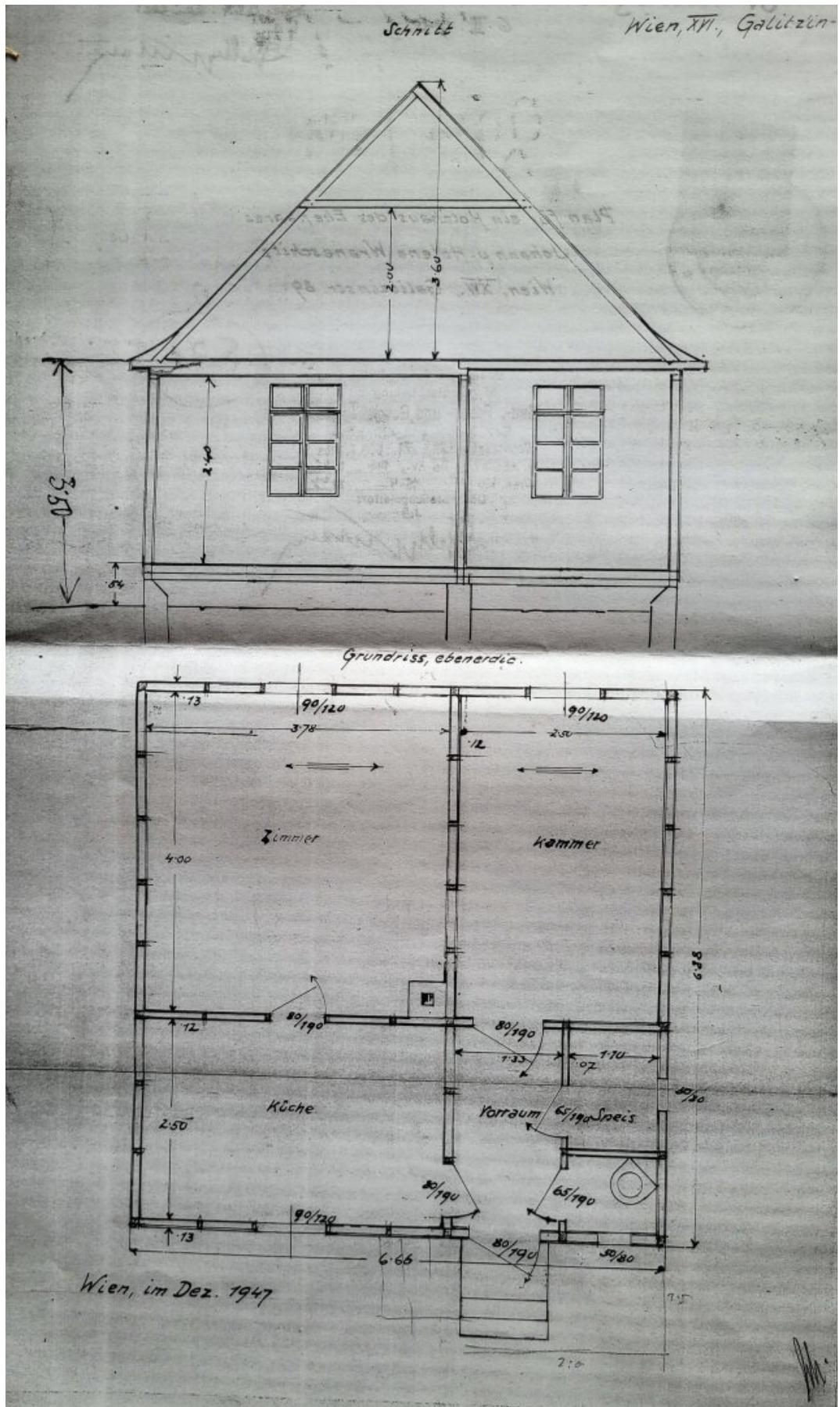
GRUNDRISS: 1. STOCK



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 m²

Haus 1: ca.92 m²

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

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

Teilkeller

Haus 2: ca.85 m²

EG: Veranda, Vorraum, 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. 130m² 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