

# ANLEGERWOHNUNG - Erstbezugs Gartenwohnung



00

Objektnummer: 1155/2818

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>	108,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	267,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	124,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

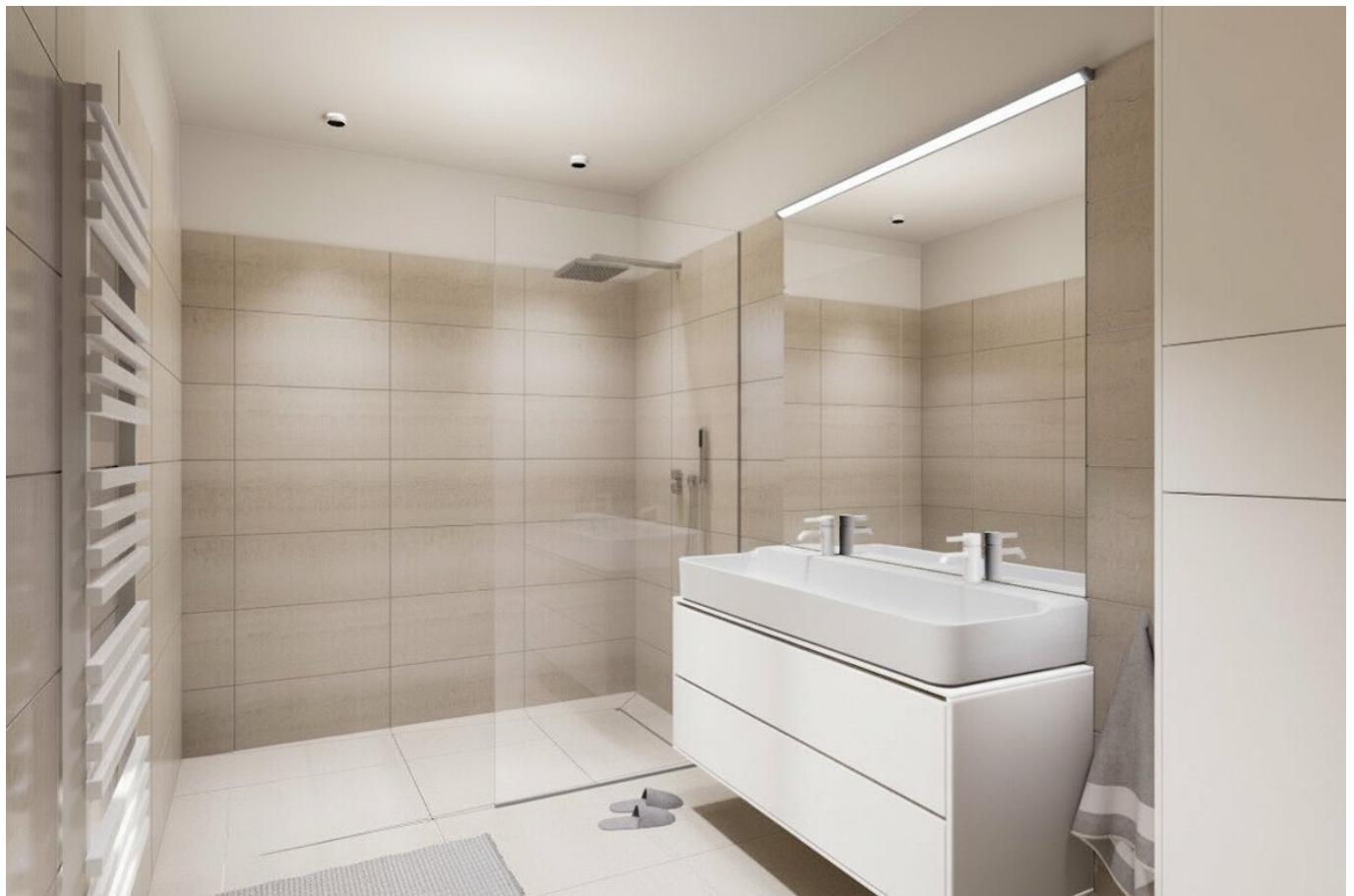
### Serkan Geyik

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.





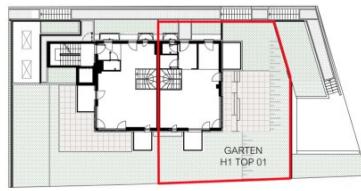
# WILHELMINENSTRASSE 191

1160 WIEN



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

HAUS 01 TOP 01. UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS



## ERDGESCHOSS

VORRAUM	5.66m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2.85m <sup>2</sup>
WC	1.93m <sup>2</sup>
KÜCHE	6.59m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	36.30m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>53.33m<sup>2</sup></b>

GARTEN | 124.56m<sup>2</sup>  
TERRASSE | 34.18m<sup>2</sup>

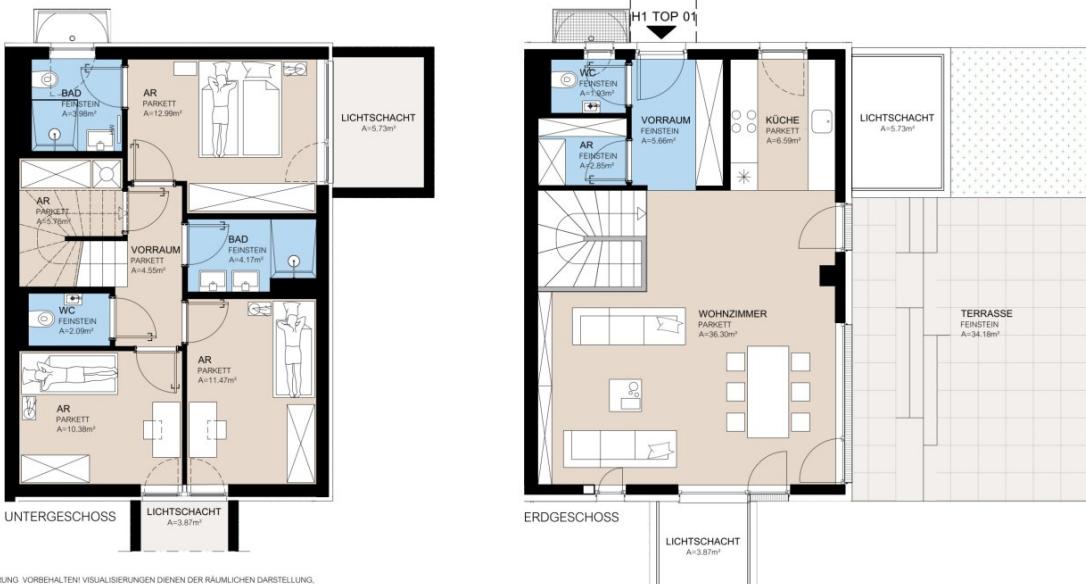
**FREIFLÄCHE GESAMT 158.74m<sup>2</sup>**

## UNTERGESCHOSS

VORRAUM	4.55m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5.76m <sup>2</sup>
WC	2.09m <sup>2</sup>
BAD	3.98m <sup>2</sup>
ZIMMER	12.99m <sup>2</sup>
ZIMMER	11.47m <sup>2</sup>
ZIMMER	10.38m <sup>2</sup>
BAD	4.17m <sup>2</sup>

**SUMME 55.39m<sup>2</sup>**

**WOHNFLÄCHE GESAMT 108.72m<sup>2</sup>**  
LAGERFLÄCHE 12.13m<sup>2</sup>



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCHE BEZOUGSHILFEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAufs.  
Schematische Planungen, Pauschalangaben und Visualisierungen sind unverbindlich, geschätzte Werte. 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

M 1:100  
WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

## Objektbeschreibung

Die großzügig angelegte Wohnung befindet sich im ersten Haus und verfügt über:

- 1 großzügige Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (eines mit WC)
- 2 Gäste WCs
- 2 Vorraum
- 1 Abstellraum
- 1 Terrasse (aus der Wohnküche begehbar)

## 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 andrem: das Schloss Wilhelminenberg, diverse Heurigen, die Steinhofgründe, das Ottakringer Schwimmbad, ...

geplante Fertigstellung: Sommer 2026

#### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **€ 745.000,-** für den Endnutzer. Der Anlegerkaufpreis beläuft sich auf **€ 689.000,- 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