

## **ANLEGERWOHNUNG - Familien-Gartenmaisonette**

**ANLEGERWOHNUNG- FAMILIEN GARTEN-MAISONETTE**



00

**Objektnummer: 1155/2817**

**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>	146,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	110,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	809.000,00 €
<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.



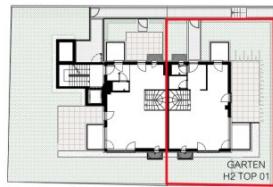
# WILHELMINENSTRASSE 191

1160 WIEN



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

HAUS 02 TOP 01. ERDGESCHOSS



## ERDGESCHOSS

VORRAUM | 5.65m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM | 2.83m<sup>2</sup>  
WC | 1.93m<sup>2</sup>  
KÜCHE | 6.59m<sup>2</sup>  
WOHNZIMMER | 36.30m<sup>2</sup>

SUMME 53.30m<sup>2</sup>

GARTEN | 110.98m<sup>2</sup>  
TERRASSE | 20.14m<sup>2</sup>

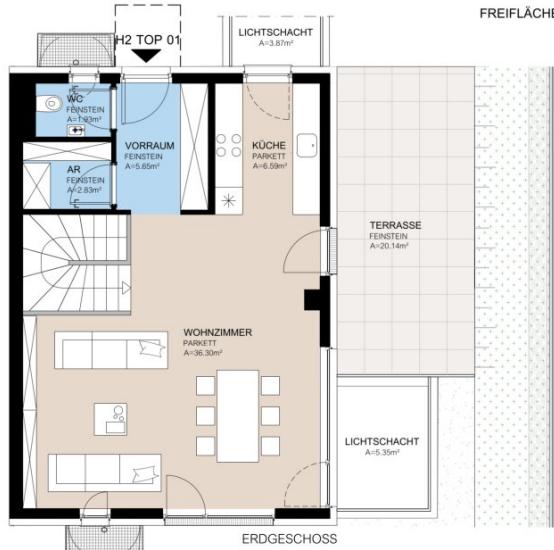
FREIFLÄCHE GESAMT 131.13m<sup>2</sup>

## UNTERGESCHOSSE

VORRAUM | 4.43m<sup>2</sup>  
WC | 2.09m<sup>2</sup>  
BAD | 4.17m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 13.12m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 11.47m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 10.38m<sup>2</sup>  
BAD | 5.77m<sup>2</sup>  
VORRAUM | 9.62m<sup>2</sup>  
HAUSWIRTSCHAFT | 7.46m<sup>2</sup>  
GARDEROBE | 6.25m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM | 17.95m<sup>2</sup>

SUMME 92.71m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT 146.01m<sup>2</sup>



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. VORHALTEANGABEN BEZOGEN AUF DAS RAUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCHE BEISPIELE UND NICHT GEPRÄGT AUF DEN VERKAUFSPLAN.  
Sammlerstücke, Plastiken, Papiere und Verzierung sind urheberrechtlich geschützt. Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung 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

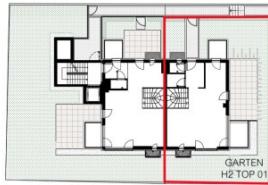
WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

# WILHELMINENSTRASSE 191

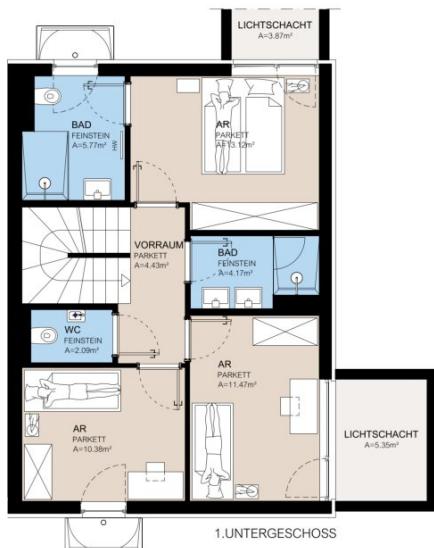
1160 WIEN



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



HAUS 02 TOP 01. UNTERGESCHOSS



## ERDGESCHOSS

VORRAUM	5.65m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2.83m <sup>2</sup>
WC	1.93m <sup>2</sup>
KÜCHE	6.59m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	36.30m <sup>2</sup>
SUMME	53.30m <sup>2</sup>

GARTEN | 110.98m<sup>2</sup>  
TERRASSE | 20.14m<sup>2</sup>

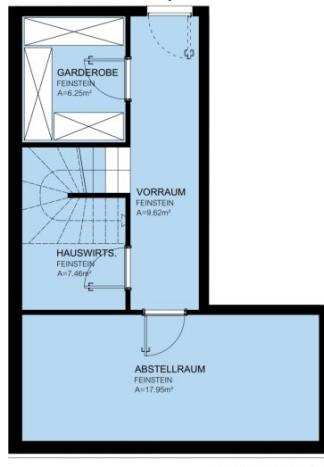
## UNTERGESCHOSS

VORRAUM	4.43m <sup>2</sup>
WC	2.09m <sup>2</sup>
BAD	4.17m <sup>2</sup>
ZIMMER	13.12m <sup>2</sup>
ZIMMER	11.47m <sup>2</sup>
ZIMMER	10.38m <sup>2</sup>
BAD	5.77m <sup>2</sup>
VORRAUM	9.62m <sup>2</sup>
HAUSWIRTSCHAFT	7.46m <sup>2</sup>
GARDEROBE	6.25m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	17.95m <sup>2</sup>

SUMME 92.71m<sup>2</sup>

FREIFLÄCHE GESAMT 131.13m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT 146.01m<sup>2</sup>



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCHE BEZOUGSHILFEN UND NICHT GEGENSTÄND UND VERGEGENSTÄNDIGUNG.  
Sammlung von Planen, Plänen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte liegen bei 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 familienfreundliche Gartenmaisonett bietet neben großzügiger Wohnfläche auch so einiges an Stauraum und über 130 m<sup>2</sup> Freifläche.

Die Wohnung verfügt über:

- 1 großzügliches 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 Straßenbahnenlinien 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 **€ 875.000,-** für den Endnutzer. Der Anlegerkaufpreis beläuft sich auf **€ 809.000,- 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