über den Dächern Wiens: Potenzial trifft Exklusivität! ... mit atemberaubendem Ausblick über die Stadt Wien!



Objektnummer: 2413

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	622,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,24
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24
H +43 660 316 20 24

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.








KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN




KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN


KLAUS IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Am Predigtstuhl, 1160 Wien | Exklusive Kleingartensiedlung | 693 m² Eigengrund I über den Dächern Wiens: Potenzial trifft Exklusivität!

In einer der begehrtesten Lagen des 16. Wiener Gemeindebezirks, eingebettet in deiner angenehmen Kleingartensiedlung **Am Wilhelminenberg**, offenbart sich diese Liegenschaft als ein unerwarteter Fund. Das im Jahr 1974 errichtete und 1995 behutsam sanierte Haus strahlt eine zeitlose Gelassenheit aus und wartet darauf, mit neuer Kreativität zu einem modernen Meisterwerk geformt zu werden.

Hier verbindet sich das Privileg eines Exklusivbezirks mit der ungestörten Naturlandschaft, die Ottakring so einzigartig macht. Ob als charmantes Einfamilienhaus oder als visionäres Investmentprojekt – dieses Grundstück bietet eine Kulisse, die zur Entfaltung inspiriert.

Ein Zuhause mit Weite und voller Licht

Das bestehende Objekt bietet auf ca. 79 m² Wohnfläche ein behagliches Wohnen, das durch den atemberaubenden Ausblick besticht. Der weitläufige, 622 m² große Garten ist ein wahrer Genuss im Grünen, fernab vom Stadttrubel. Die ca. 30 m² große Terrasse fungiert als nahtloser Übergang zwischen Interieur und Natur. Sie ist der ideale Ort für Gastgeber, die eine großartige Kulisse für Abendessen im Freien suchen – umrahmt von gewachsenem Grün und herrlicher Sicht über die Stadt. Die Struktur des Hauses ist auf Rückzug und Erholung zugeschnitten. Die Räume fangen das Tageslicht ein und bieten Ausblicke, die den Alltag in einen entspannten Rhythmus versetzen.

Es ist ein **Diamant mit Wertsteigerungsgarantie**

Was diese Objekt besonders auszeichnet, ist seine außergewöhnliche Flexibilität und die damit verbundene Wertsteigerung. Das 693 m² große **Grundstück ist teilbar**, was Raum für zukunftsweisende Architektur schafft:

Diese Fläche bietet ideale Voraussetzungen für die Errichtung von zwei modernen Doppelhaushälften. Ein kühnes Projekt für Familien, die gemeinsam und doch autark leben möchten, oder für Investoren, die in einer der wertstabilsten Lagen Wiens ein Statement setzen wollen.

Die Highlights im Überblick

- Lage: Absolute Spitzenlage im 16. Bezirk "Am Predigtstuhl, Nobelviertel-Flair, **Wilhelminenberg**

- Grundstück: 693 m² **Eigengrund** in einer exklusiven Kleingartensiedlung
- Gartenparadies: 622 m² liebevoll gepflegter Grünraum mit Altbaumbestand
- Terrassentraum: 30 m² sonnenorientierte Fläche für Outdoor-Living
- Potenzial: **Grundstück teilbar** – Realisierung von 2 Doppelhäusern möglich
- **ganzjährig bewohnbar**
- Infrastruktur: Perfekte Balance zwischen der Ruhe des Waldes und der urbanen Anbindung der Hauptstadt

Ihr nächster Schritt

Dieses Objekt ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Versprechen an die Lebensqualität. All die Besonderheiten und das volle Potenzial dieser Liegenschaft erzählen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort selbst ein Bild von dieser seltenen Gelegenheit zu machen.

Wir freuen uns auf Sie!

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14–tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Video: Music by Bensound.com/royalty-free-music

License code: ATEROCSGDTIDM7QH

Artist: : Marcus P.

Bilder teilweise gerendert

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap