

**PREISREDUKTION - Barrierefreie
3-Zimmer-Gartenwohnung am Wilhelminenberg!**



Objektnummer: 7191/238

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,84 m ²
Nutzfläche:	77,84 m ²
Terrassen:	1
Garten:	30,56 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	113,10 €
USt.:	14,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien





 HILLINGER
IMMOBILIEN



 HILLINGER
IMMOBILIEN



 HILLINGER
IMMOBILIEN



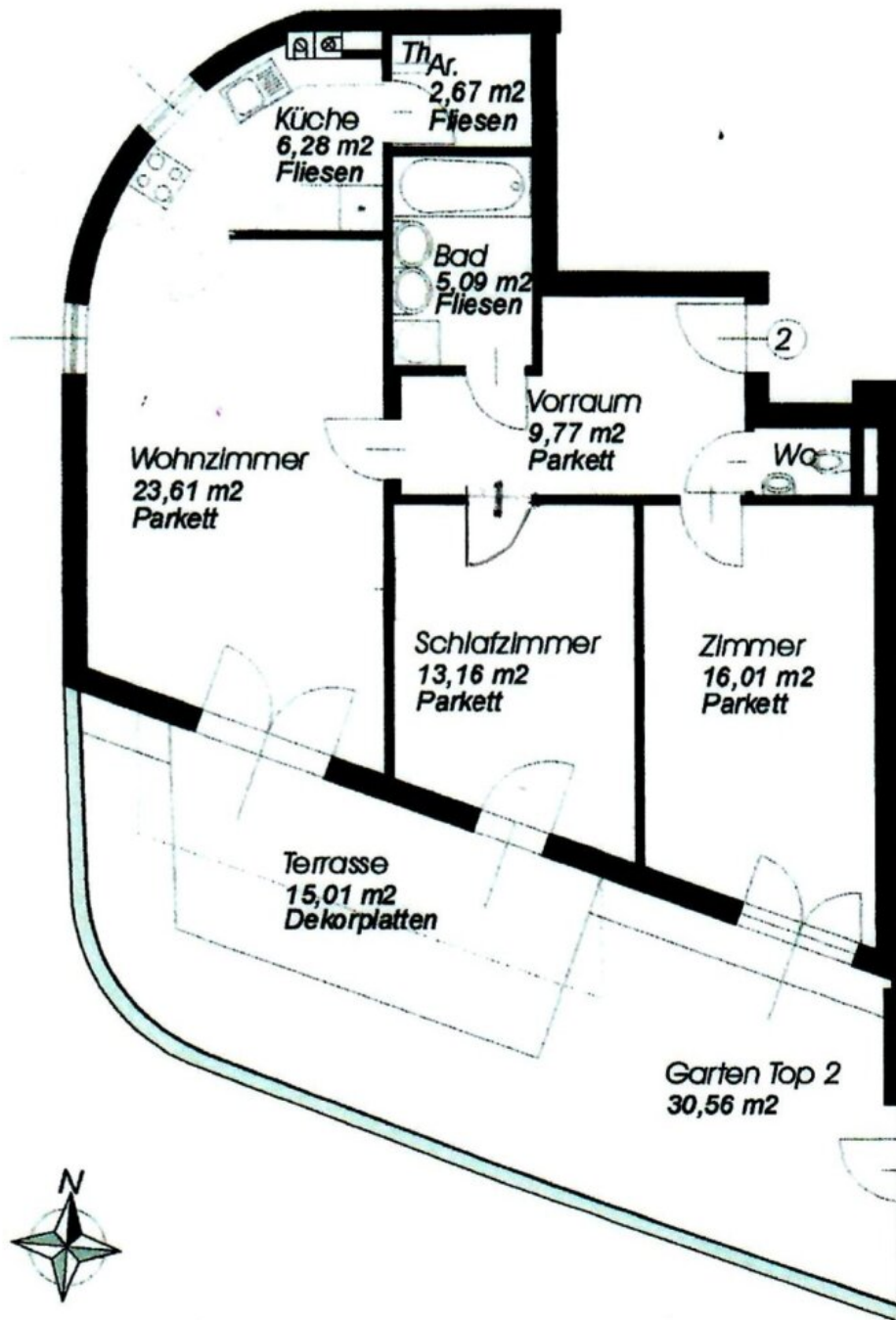
 HILLINGER
IMMOBILIEN



 HILLINGER



 HILLINGER
Einrichtungsvorkauf







Objektbeschreibung

Ruhelage, Terrasse, Privatgarten & Stellplatzoption

JETZT NOCH DOPPELT SPAREN!

PREISREDIZIERT UND GEBÜHRENBEFREIUNG BEI HAUPTWOHNSITZBEGRÜNDUNG - ACHTUNG - DIE BEFREIUNG ENDET BALD!

Diese **gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung** in beehrter Grünruhelage am **Wilhelminenberg** vereint Wohnkomfort, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit auf besonders attraktive Weise. In einer kleinen, modernen Wohnhausanlage gelegen, bietet dieses Zuhause genau jene Qualitäten, die in Wien selten geworden sind: Ruhe, Freifläche, Barrierefreiheit und eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund **77,84 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein stimmiges Raumkonzept mit zentral begehbaren Räumen, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie einem separaten WC.

Das besondere Highlight: Alle drei südseitigen Zimmer verfügen über direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und in den privaten Garten. So entsteht ein Wohngefühl, das man sonst eher aus dem Hausbereich kennt, nur deutlich komfortabler und pflegeleichter.

Die ca. **15,01 m² große Terrasse** und der rund **30,56 m² große Garten** (exkl. Terrasse) schaffen einen wunderbaren privaten Rückzugsort im Grünen, ideal für entspannte Stunden im Freien, ein Frühstück in der Morgensonne oder einen ruhigen Feierabend in geschützter Atmosphäre. Gerade für Paare, Best Ager, kleine Familien oder Homeoffice-Nutzer bietet diese Wohnung ein Wohnumfeld mit echter Lebensqualität.

Auch die Ausstattung überzeugt: Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, stilvolle Fliesen im Badezimmer, elektrische Außenrollos, eine Markise sowie eine Alarmanlage sorgen für Komfort und Sicherheit. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gas-Etagenheizung. Thermofassade, 2-fach verglaste Fenster, ein Fahrradraum und ein ca. 4 m² großes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Ein Garagenplatz kann optional erworben werden.

Die Lage am Wilhelminenberg zählt zu den gefragtesten Wohngegenden im Westen Wiens. Hier wohnen Sie ruhig, naturnah und dennoch gut angebunden. Naherholungsgebiete wie der Ottakringer Wald, der Schlosspark Wilhelminenberg oder der Jubiläumswarteweg befinden sich in der Umgebung und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Ausflügen ins Grüne ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel rasch erreichbar.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die in Wien wohnen möchten, ohne auf Ruhe, Grünraum und privaten Freiraum zu verzichten.

Highlights auf einen Blick:

- 3-Zimmer-Gartenwohnung in Ruhelage
- ca. 77,84 m² Wohnfläche
- ca. 15,01 m² Terrasse
- ca. 30,56 m² privater Garten
- barrierefrei
- alle Zimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- separate WC-Einheit
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- optionaler Garagenplatz
- gepflegte kleine Wohnhausanlage am Wilhelminenberg

Optional steht ein Garagenstellplatz zu einem Kaufpreis von EUR 35.000 zum Erwerb zur

Verfügung. Es besteht keine Kaufverpflichtung für den Garagenplatz!

Gerade jetzt besonders attraktiv:

Beim Kauf von selbst genutztem Wohneigentum kann noch die **befristete Gebührenbefreiung** nach § 25 GGG (Gerichtsgebührengesetz) genutzt werden. Da diese Regelung bald endet, lohnt sich eine rasche Entscheidung besonders. Voraussetzung ist, dass der Grundbuchs Antrag noch rechtzeitig, also **vor dem 1. Juli 2026**, eingebracht wird.

So sparen Sie 1,1% Eintragungsgebühren und 1,2% Hypothekeneintragungskosten im Fall einer Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
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 <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap