

**--- HILLSIDE LIVING --- EXKLUSIVE BAUBEWILLIGTE
BAUTRÄGERLIEGENSCHAFT AM WILHELMINENBERG
MIT BESTANDSHAUS UND NEUBAU VON 2 EFH-HÄUSER**



Objektnummer: 4992

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	569,74 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	1.440.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

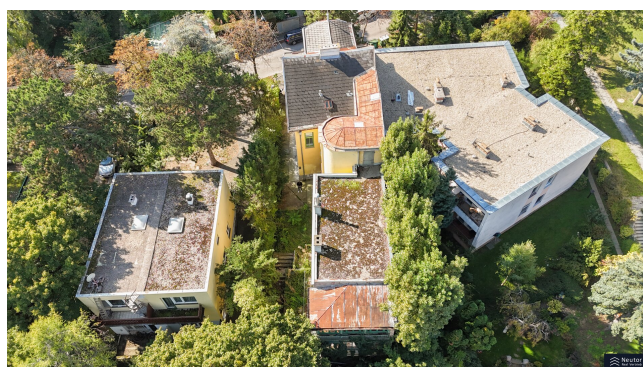


Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 37 30
H +43 664 217 17 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



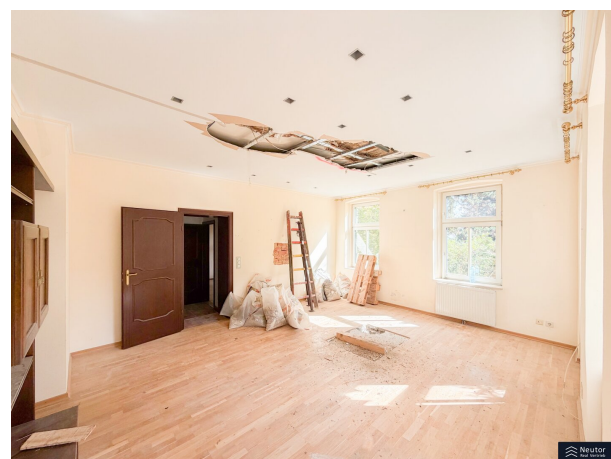
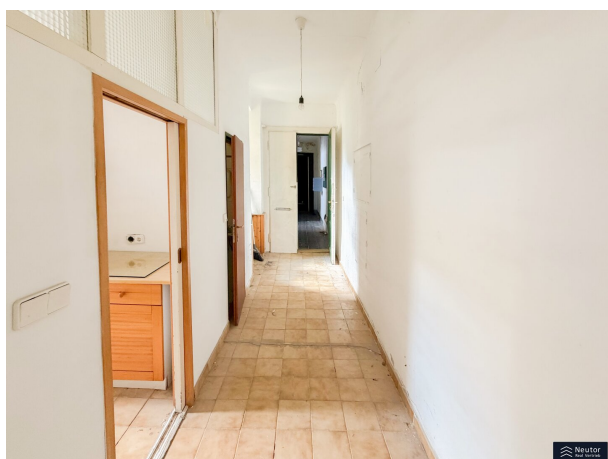




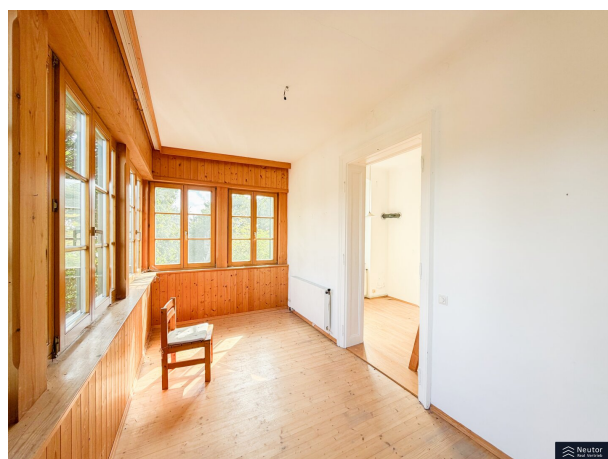












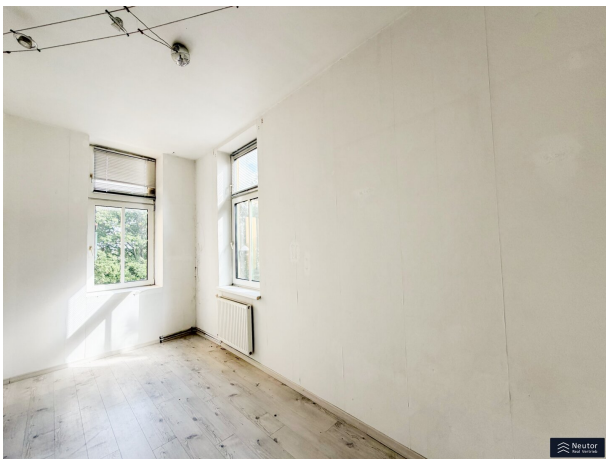










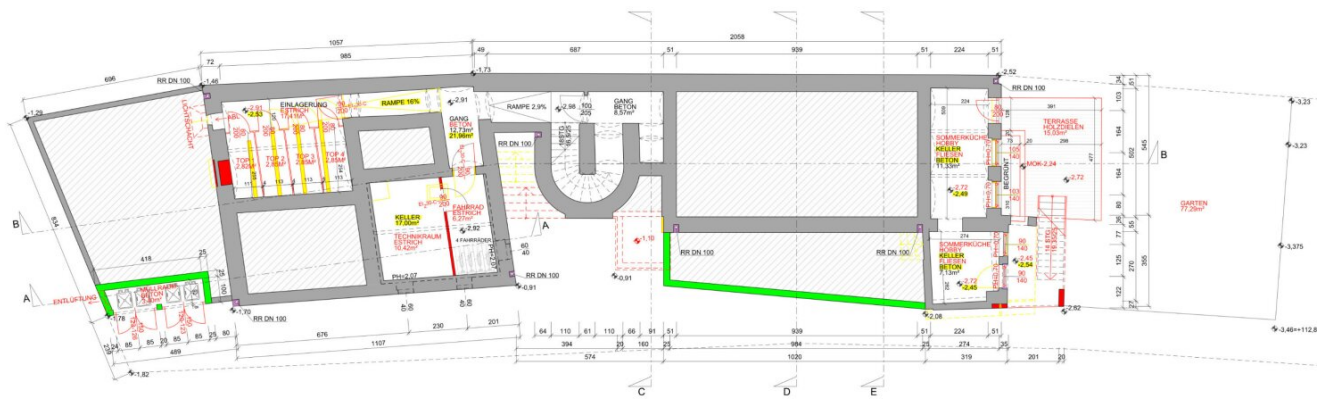


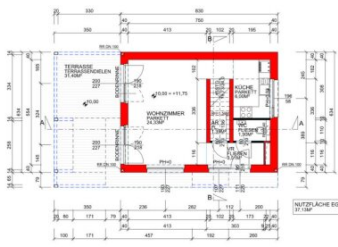


DACHDRAUFSICHT

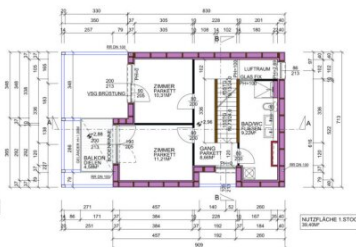


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

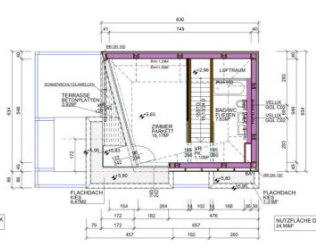




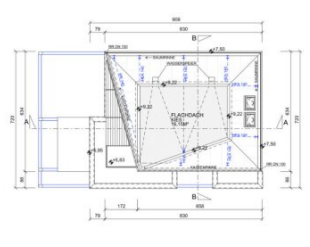
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. STOCK



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die einzigartige Liegenschaft am Wilhelminenberg ---**Hillside Living**--- mit enormem Potenzial, welches bereits baubewilligt ist und auf ihre Umsetzung wartet.

Das Projekt umfasst:

- Ein klassisches Altbauhaus mit 4 sanierungsbedürftigen Einheiten mit großem Garten und genehmigtem Einreichplan für unter anderem 2 Dachgeschosswohnungen mit einem phänomenalem Blick über Wien
- Zwei Neubau EFH-Häuser mit großzügigen Gärten
- Nutzen Sie das Potenzial für den Dachgeschossausbau sowie zwei beeindruckende Einfamilienhäuser, zusätzliche Freiflächen mit Terrassen und Sommerküche.
- Ein Highlight für Bauträger mit Vision – schaffen Sie exklusiven Wohnraum in erstklassiger Lage!

Eckdaten:

WF Bestand: ca. 250 m²

WF laut Einreichplan: ca. 569 m²

Freiflächen, inkl. Gärten genehmigt: ca. 350 m²

Wohneinheiten genehmigt: 4 Wohnungen und 2 Einfamilienhäuser (die neu geschaffenen DG-Wohnungen wurden als Maisonetten geplant und bewilligt)

Lift Bestandshaus genehmigt: ja

Nachhaltiges Heiz/Kühlsystem: ja Luftwärmepumpe

Keller: ja, 4 Abteile

Sommerküche mit Terrasse: ja, Top 2 zugeordnet

Fahrrad- und Kinderwagen Abstellraum: ja

Baubewilligung: ja

Rechtskraft: ja

Beschreibung:

Hillside Living – Ein Meisterwerk für visionäre Bauträger

Hillside Living ist nicht nur ein Projekt – es ist eine Gelegenheit, Geschichte mit zukunftsweisendem Luxus zu verschmelzen. Dieses prächtige Altbaujuwel aus der Wiener Jahrhundertwende thront in exklusiver Lage am Wilhelminenberg im 16. Bezirk und verspricht Investoren ein Investment mit Herz, Rendite und Prestige. Eingebettet in eine Oase der Ruhe, kombiniert es großzügige Grundstücksfläche, hervorragende Verkehrsanbindung und einen unvergleichlichen Panoramablick über Wien, der durch das ausbaubare Dachgeschoss zur Geltung kommt.

Auf einem ca. **1.023 m²** großen Grundstück erhebt sich das Bestandsgebäude mit drei Etagen (Erdgeschoss, 1. Stock, Dachgeschoss) und einem voll nutzbaren Keller, der zukünftig moderne Annehmlichkeiten wie Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie einen Technikraum bietet. Ein bereits **baubewilligter Einreichplan** entfesselt das volle Potenzial dieser Liegenschaft: Das Dachgeschoss wird zum spektakulären Highlight mit atemberaubendem Wien-Blick ausgebaut, während großzügige Terrassen und eine elegante Sommerküche den Wohnwert und die Attraktivität für Käufer maximieren. Der weitläufige Garten eröffnet zudem Raum für **zwei genehmigte Einfamilienhäuser**, die exklusive Privatsphäre und Ruhe garantieren – ein seltenes Gut in der Stadt.

Nach der Umsetzung bietet *Hillside Living* eine Gesamtwohnfläche von ca. **569 m²**, aufgeteilt in **4 exklusive Wohneinheiten** und **2 Einfamilienhäuser**. Diese Kombination aus historischem Flair, modernster Ausstattung und flexibler Nutzung macht das Projekt zum perfekten Investment für Bauträger, die den Puls der Zeit treffen und den Markt mit einem einzigartigen Angebot begeistern wollen.

Hillside Living ---Hier trifft Tradition auf Zukunft---

Topographie:

nach Ausbau:

- Top 1 (EG): ca.67,11 m² WNFL (3 Zimmer) + ca.19,75 m² Terrasse und ca. 25,31 m² Garten
- Top 2 (EG): ca.59,51 m² WNFL (2 Zimmer) + ca.11,33 m² Sommerküche, ca. 32,50m² Terrasse und ca. 42,91 m² Garten
- Top 3 (OG/DG): ca.126,57 m² (4 Zimmer) + ca.9,83 m² Terrasse
- Top 4 (OG/DG): ca.108,01 m² (4 Zimmer) + ca.6,32 m² Balkon und ca. 8,48 m² Terrasse

Neubau Einfamilienhäuser:

- EFH 1: ca.102,97 m² + ca.38,32 m² Terrasse, ca.4,58 m² Balkon und ca. 64,8 m² Garten
- EFH 2: ca.102,97 m² + ca.39,82 m² Terrasse, ca.4,58 m² Balkon und ca. 211,13 m² Garten

Kosten:

Kaufpreis: € 1.440.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzliche USt.

Lage + Infrastruktur:

Die Wilhelminenstraße liegt im 16. Bezirk, Ottakring, nahe dem Wilhelminenberg. Die Lage bietet Ruhe, Grünflächen und eine sehr gute Anbindung: Buslinie 46A direkt vor Ort, die U3-Station Ottakring ist in rund 15 Minuten erreichbar, und das Stadtzentrum liegt nur 20–25 Minuten entfernt. Supermärkte, Schulen und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso die Ottakringer Straße mit zahlreichen Geschäften und Lokalen. Für Freizeit und Erholung sorgen der Wilhelminenberg-Park und der Wienerwald, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen einladen. Die Gegend ist ruhig, geprägt von Altbau- und modernen Wohnhäusern – ideal für Stadtmenschen mit Sinn für Natur.

Allgemeines:

Disclaimer Renderings – Hillside Living

Die im Zusammenhang mit dem Projekt *Hillside Living* präsentierten Renderings, Visualisierungen und Pläne dienen ausschließlich illustrativen Zwecken und stellen keine verbindliche Darstellung des endgültigen Bauergebnisses dar. Sie vermitteln einen Eindruck des geplanten Designs, der Architektur und der potenziellen Nutzung der Liegenschaft nach Umsetzung des baubewilligten Einreichplans. Abweichungen in Details, Materialien, Farben oder Ausführungen können im Zuge der Bauausführung oder aufgrund behördlicher Auflagen entstehen. Für verbindliche Informationen verweisen wir auf die genehmigten Baupläne und die entsprechenden behördlichen Bescheide.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Information der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß 3 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeiten hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis: Seit 01.01.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle des Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap