

## **Stilvoll sanierte Altbauwohnungen nahe Wilhelminenberg & Yppenviertel**



**Objektnummer: 7398/202600509**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	211.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.840,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien





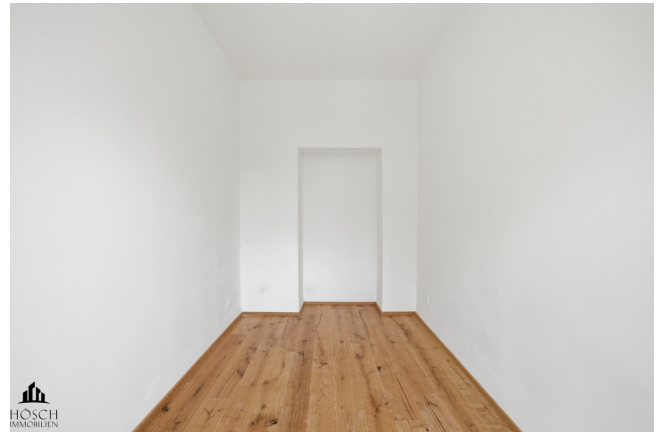




  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



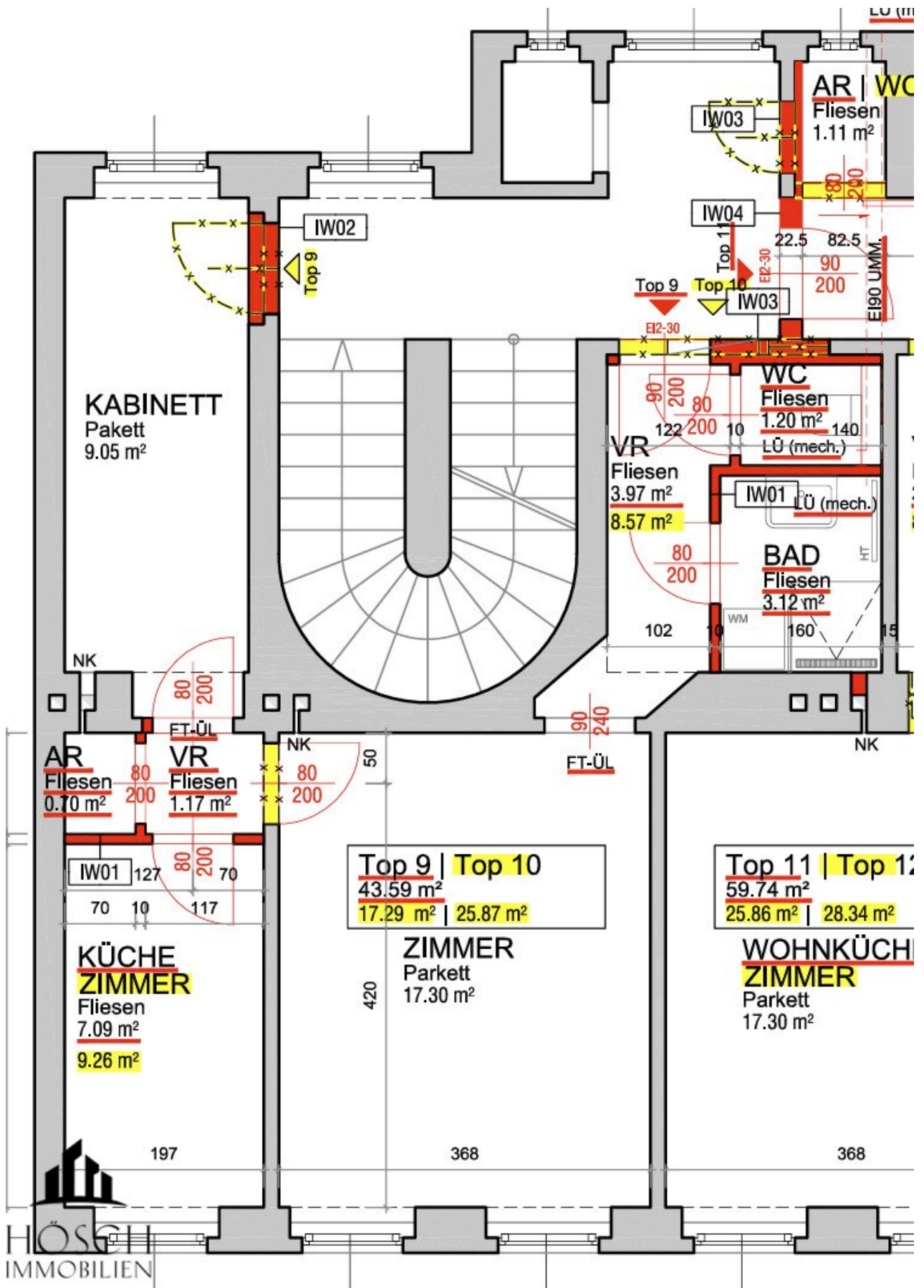
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Stilvoll sanierte Altbauwohnungen nahe Wilhelminenberg & Yppenviertel

In attraktiver Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks** gelangt dieses hochwertig sanierte Altbauprojekt in der **Wilhelminenstraße 43** zum Verkauf.

Das Projekt umfasst insgesamt **4 kernsanierte Eigentumswohnungen**, welche durch eine gelungene Kombination aus klassischem Wiener Altbaucharme und modernem Wohnkomfort überzeugen. Die Wohnungen wurden mit besonderem Augenmerk auf hochwertige Materialien, zeitlose Eleganz sowie eine moderne und durchdachte Ausführung saniert.

Edle Parkettböden, elegante Badezimmer sowie helle und optimal geschnittene Wohnräume schaffen ein exklusives Wohngefühl mitten in einem der dynamischsten Bezirke Wiens.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage zwischen **Wilhelminenberg, Yppenviertel** und **Brunnenmarkt**. Die Umgebung verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für die größeren Einheiten liegt bereits eine **Balkonstudie** vor. Dadurch besteht die Möglichkeit, einen Balkon gegen einen Aufpreis von **€ 35.000,--** herstellen zu lassen und zusätzlichen Freiraum zu schaffen.

Die Wohnungen eignen sich ideal sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger**, welche auf der Suche nach hochwertigem Wohnraum in sehr guter Wiener Lage sind.

### Highlights des Projekts:

- nur **4 exklusive Wohneinheiten**
- hochwertig **kernsanierte Altbauwohnungen**
- edle Parkettböden
- elegante Badezimmer
- Erstbezug nach Sanierung

- klassische Altbau-Elemente kombiniert mit modernem Wohnkomfort
- hervorragende Infrastruktur
- ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung
- Balkonoption bei größeren Einheiten möglich
- attraktive Lage nahe Wilhelminenberg, Brunnenmarkt & Yppenviertel

## Lage

Die Wilhelminenstraße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Ottakrings und überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch der beliebte **Brunnenmarkt**, das **Yppenviertel** sowie der **Wilhelminenberg** sind schnell erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinie direkt vor der Türe
- U-Bahn-Anbindung in wenigen Minuten erreichbar
- mehrere Buslinien
- schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt

Zusätzlich bieten die nahegelegenen Grünflächen rund um den Wilhelminenberg und die Steinhofgründe einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG – TOP 9:**

- 2. Obergeschoss
- Zimmer: 2,5 (separate Küche)
- Wohnfläche: ca. 43,59 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 211.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter +43 660 37 91 75 9 zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap