

**ERSTBEZUG am Wilhelminenberg:
4-Zimmer-Gartenwohnung | Fußbodenheizung & -Kühlung
| Garage**



Objektnummer: 5646

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	59,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	294,61 €
USt.:	33,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Fidler MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Maximilian Fidler MA
☎ +43 676 9135 489
✉ m.fidler@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen - Ihr neues Zuhause am Rande des Wienerwalds.

Diese moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens: direkt am Wilhelminenberg, umgeben von Grün und dennoch bestens an die Stadt angebunden. Die kleine exklusive Wohnanlage überzeugt durch hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und ein Wohnklima, das im Sommer angenehm kühl und im Winter effizient warm bleibt. Derzeitige Heizkostenvorschreibung ca. 122,14 € inkl. MwSt & Warmwasservorschreibung ca. 55,98 € inkl. MwSt.

Auf ca. 101,78 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für Familien und flexibles Wohnen bietet: drei großzügige Schlafzimmer – ideal als Kinderzimmer oder Home-Office nutzbar –, ein großzügiges Masterbedroom mit eigenem Bad und WC, ein zweites Badezimmer für Familie und Gäste, ein separates WC sowie eine praktische Speis und zusätzlicher Abstellraum für optimalen Stauraum. Alle Zimmer haben direkten Zugang zum eigenen Garten – ein seltenes Plus für echtes Familienleben im Grünen.

Draußen erwartet Sie eine ca. 41,70 m² große Terrasse und ein ca. 58,41 m² großer Eigengarten laden zum Verweilen, Spielen und Genießen ein. Das Badezimmer punktet mit bodentiefem Fenster und einer Badewanne mit Blick ins Grüne. Ein ca. 6,5 m² großes Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz mit Option auf E-Ladestation sowie ein großzügiger Abstellraum für Rad und Kinderwagen runden das Angebot ab.

Ausstattungs-Highlights:

- Erstbezug - Baujahr 2026, sofort verfügbar
- 4 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 Abstellräume
- Hochwertige Eichendielenböden und edle Fliesen
- Nachhaltige Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung - inkl. angenehmer Sommer-Kühlung
- Personenaufzug

- Fahrradraum
- Glasfaseranschluss
- Außenliegender Sonnenschutz & Mehrfachverglasung
- Kinderspielplatz in der Anlage
- Bushaltestelle direkt vor dem Haus, U3 Ottakring in wenigen Minuten erreichbar

Die hochwertige Ausstattung und Ausführung stammen von Rohmberg Bau, den Moosburger Architekten sowie einem renommierten österreichischen Bauträger - für Qualität, durchdachte Planung und nachhaltige Bauweise.

Eine seltene Gelegenheit, modernen Wohnkomfort, hochwertige Architektur und eine einzigartige Grünlage am Wilhelminenberg miteinander zu verbinden.

Kaufpreis: EUR 949.000,- + EUR 35.000.- Tiefgaragenstellplatz (obligatorisch)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Fidler MA

? Mobil.: +43 676_9135 489

? E-Mail: m.fidler@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap