Wohnen wie im eigenen Haus | Großzügige Gartenwohnung mit ca. 500 m² Privatgarten

Objektnummer: 6013/1463

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	509,92 m²
Keller:	4,38 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,75
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	289,38 €
Heizkosten:	56,53 €
USt.:	39,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Belinda Pöll

Zimmer
3

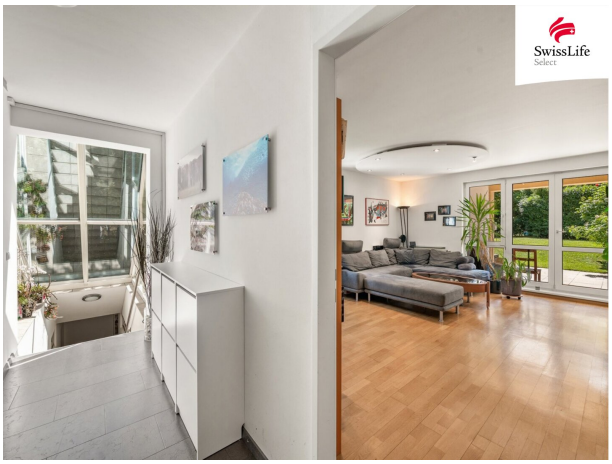
Bäder
2

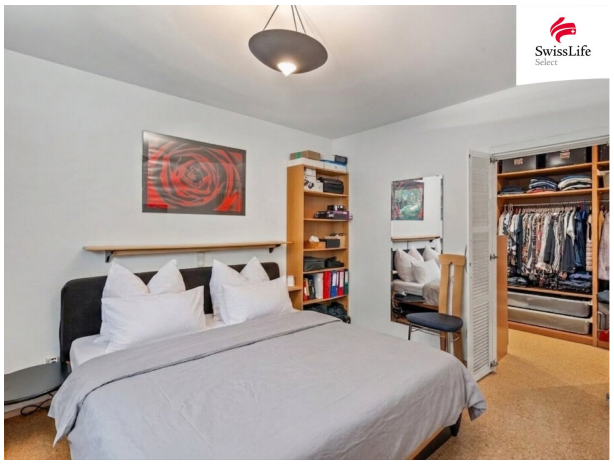
WC
2

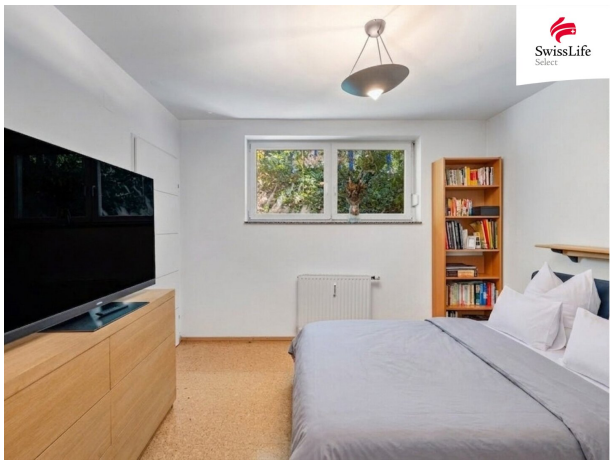
Freiflächen
ca 500 m²

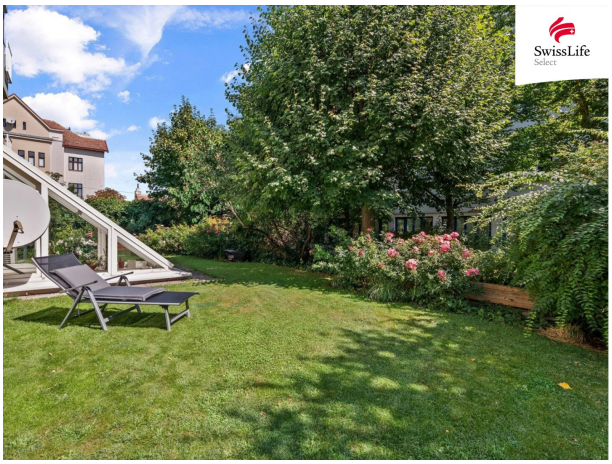
Fläche
ca. 136 m²

Kaufpreis
950.000 €





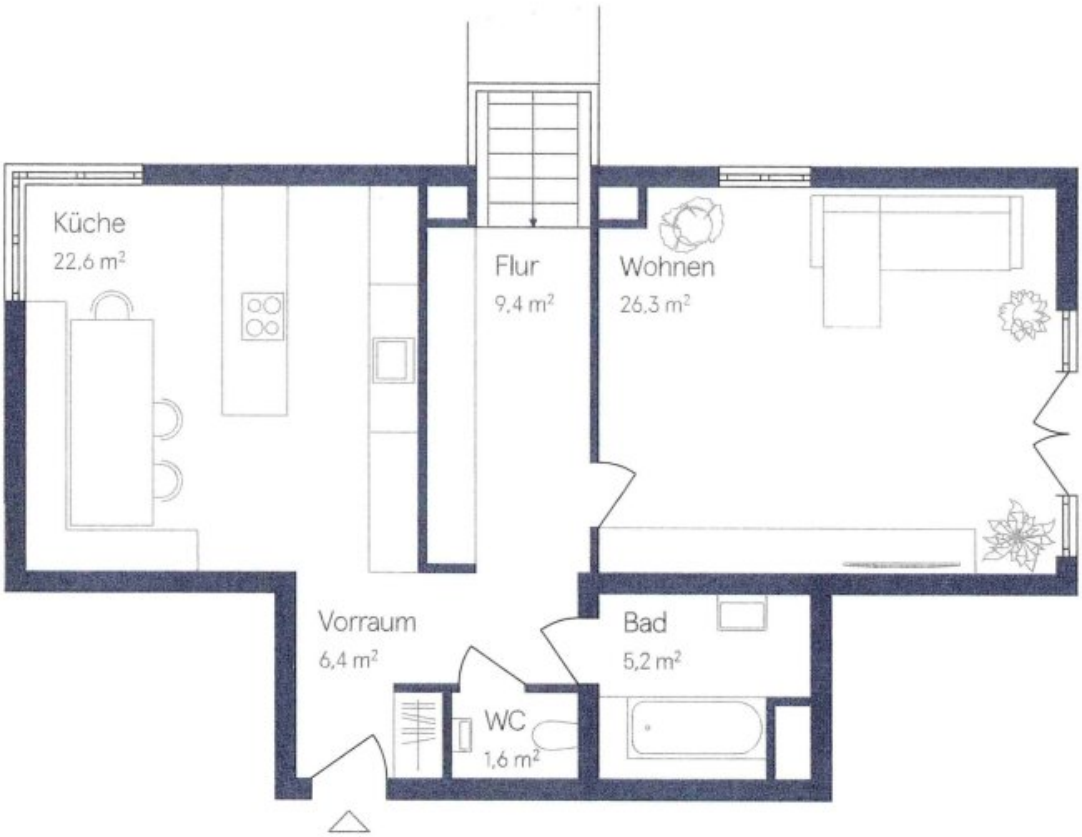




Ansprechpartner
Belinda Pöll

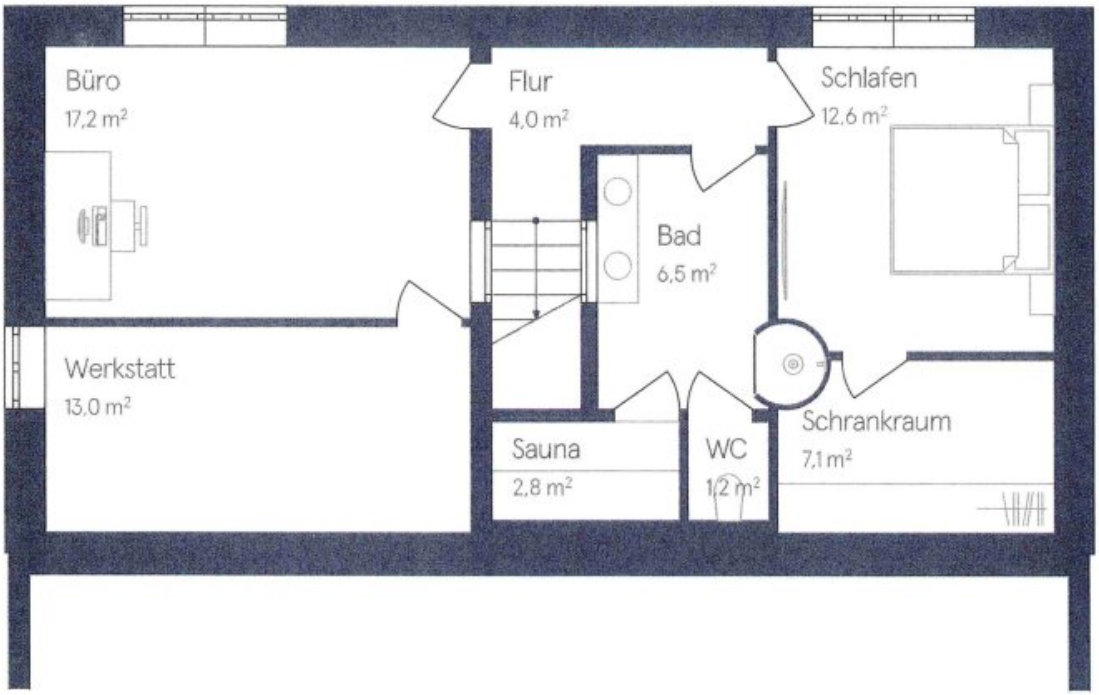
belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623

SwissLife
Select



Erdgeschoss M1-100

SwissLife
Select



Kellergeschoss M1-100

Objektbeschreibung

Ca. 136 m² auf zwei Ebenen | 3 Zimmer + Hobbyraum | Inklusive Tiefgaragenstellplatz

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung am Wilhelminenberg mit Hauscharakter befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1995. Auf zwei Ebenen stehen insgesamt rund 136 m² Wohn- und ausgebaute Fläche zur Verfügung. Das Highlight ist der ca. 500 m² große private Eigengarten, der ein Maß an Freiraum und Privatsphäre bietet, wie es bei einer Wiener Eigentumswohnung nur selten zu finden ist.

Erdgeschoss | ca. 71,6 m²

Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich über eine teilweise überdachte ca. 18 m² große Terrasse mit Markise direkt zum weitläufigen Privatgarten.

Der rund 500 m² große Eigengarten ist das Highlight der Immobilie. Hier steht außergewöhnlich viel private Grünfläche zur Verfügung – perfekt zum Entspannen, für Gartenliebhaber und alle, die gerne Zeit im Freien verbringen. Gleichzeitig hält sich der Pflegeaufwand durch Rasenmähroboter und die automatische Bewässerung in Grenzen.

Die geräumige Küche mit Essbereich wurde 2012 erneuert und ist mit Induktionskochfeld, Dampfgarer und hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet. Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und eine separate Toilette. Der Vorraum mit Einbaukästen erschließt die einzelnen Räume und führt zum Treppenabgang in das Untergeschoss.

Untergeschoss | Wohnkeller | ca. 64,5 m²

Eine Besonderheit der Immobilie ist das 2002 aus- und zugebaute Untergeschoss. Hier stehen weitere 2 ½ Räume zur Verfügung: ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, ein weiterer Raum, der sich als zweites Schlafzimmer, Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsraum eignet, sowie ein ca. 13 m² großer Hobbyraum.

Die Gestaltung des Untergeschosses ist von der Idee des Hügelwiesenlandes von Friedensreich Hundertwassers inspiriert. Durch die in das Erdreich eingebettete Lage entsteht ein besonders ausgeglichenes Raumklima. Im Sommer bleiben die Räume auch bei hohen Außentemperaturen angenehm kühl – selbst an heißen Tagen beträgt die Raumtemperatur erfahrungsgemäß etwa 23 °C, ganz ohne Klimaanlage. Im Winter wirkt die geschützte Lage entsprechend temperaturausgleichend. Große Fenster und großzügige Lichtschächte sorgen

für Tageslicht und schaffen angenehm nutzbare Räume.

Ein Badezimmer mit Sauna, großer Dusche, Doppel-Waschbecken und Waschmaschinenturm sowie extra Toilette macht diese Ebene zusätzlich zu einem privaten Wellnessbereich.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Abstellraum mit ca. 2,3 m², der direkt von der Terrasse aus begehbar ist, ein Kellerabteil mit ca. 4,4 m² sowie der Tiefgaragenstellplatz mit 11 m².

Heizung: Fernwärme

Extras: Für zusätzliche Sicherheit sorgen eine Alarmanlage sowie Rollläden an allen Fenstern und an der Terrassentüre.

Grün wohnen und trotzdem bestens angebunden

Die Lage am Wilhelminenberg verbindet ruhiges Wohnen mit sehr guter urbaner Infrastruktur. Viele Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß zu erledigen. Supermärkte, Diskonter, Baumarkt, ein kleines Einkaufszentrum mit Post, Apotheke und Drogeriemarkt befinden sich im Umkreis von weniger als 500 m.

Gleichzeitig profitiert die Wohnung von der grünen Lage am Wilhelminenberg mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Jubiläumswarte am Wilhelminenberg, Tennisanlage WAT Ottakring, Wiener Sport Club Trainingszentrum, Austria Basket-Fighters Basketball Sporthalle

Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinien 46A und 46B

Straßenbahnlinien 2 und 10

U3/S-Bahn (in rund 15 Gehminuten oder mit dem Bus 46A und 46B erreichbar)

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder

sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://immoservice.swisslife-select.at/, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap