großzügige Gartenwohnung



00

Objektnummer: 1155/2930

Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,70 m²
Gesamtfläche:	267,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	124,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Serkan Geyik

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12
F + 43 1 810 10 21 - 89

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





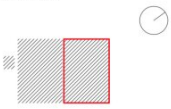






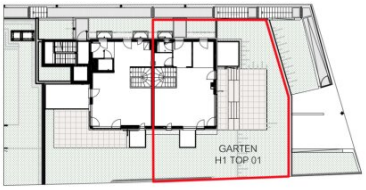
WILHELMINENSTRASSE 191

1160 WIEN



GARTEN
BALKON / TERRASSE
WOHNUNG / PARKETT
WOHNUNG / FEINSTEIN

HAUS 01 TOP 01. UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS

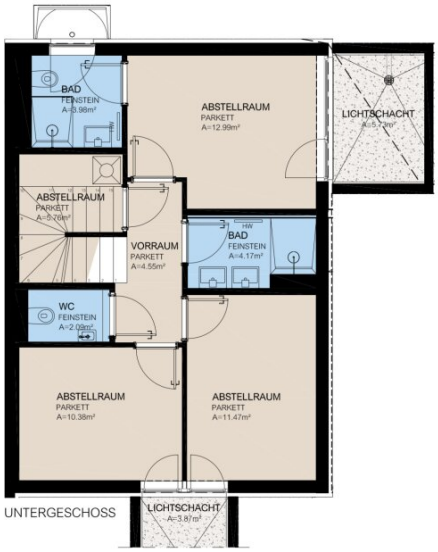


ERDGESCHOSS

VORRAUM |	5.66m²
ABSTELLRAUM |	2.85m²
WC |	1.93m²
KÜCHE |	6.59m²
WOHNZIMMER |	36.30m²
SUMME	**53.33m²**
GARTEN |	130.18m²
TERRASSE |	35.77m²
FREIFLÄCHE GESAMT	**165.95m²**

UNTERGESCHOSS

VORRAUM |	4.55m²
ABSTELLRAUM |	5.76m²
WC |	2.09m²
BAD |	3.98m²
ABSTELLRAUM |	12.99m²
ABSTELLRAUM |	11.47m²
ABSTELLRAUM |	10.38m²
BAD |	4.17m²
SUMME	**55.39m²**
WOHNFLÄCHE GESAMT	**108.72m²**
LAGERFLÄCHE	12.13m²





ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG, INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

M 1:100

WILHELMINENSTRASSE 191 | VERKAUFSPLAN

Objektbeschreibung

Die großzügig angelegte Wohnung befindet sich im ersten Haus und verfügt über:

- 1 großzügige Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (eines mit WC)
- 2 Gäste WCs
- 2 Vorraum
- 1 Abstellraum
- 1 Terrasse (aus der Wohnküche begehbar)

Wohnen am Wilhelminenberg mit exklusivem Ausblick

In Bestlage direkt am Wilhelminenberg entsteht der zeitlose, elegante Neubau bestehend aus zwei Häusern mit einzigartigem Grün- und Fernblick über Wien. Hier liegt Ihnen im wahrsten Sinn des Wortes die Stadt zu Füßen.

Das Neubauprojekt bietet 10 hochwertige Wohnungen von 52 m² bis 122 m² mit 2–4 Zimmern, großzügigen Freiflächen und gut durchdachten Raumkonzepten sowie eine hauseigene Tiefgarage mit 15 Stellplätzen.

Die Planung und Konzeption des Gesamtprojektes wird nach den neuesten ökologischen Richtlinien barrierefrei ausgeführt und es werde nur modernste Baumaterialien sowie Ausstattungselemente ausgewählt, die im Innen- und Außenbereich ein maximales Wohnvergnügen dauerhaft garantieren. Auch Energietechnisch wurde auf dem neusten Stand geplant: Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher, PV-Anlage und Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion zur Grundtemperierung.

Der Neubau befindet sich in Grünruhelage und hat eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zwei Autobuslinien halten direkt vor der Türe und vier Straßenbahnlinien sind in ca. 10 Minuten Fußläufig erreichbar.

Ein hauseigener Tiefgaragenplatz kann optional erworben werden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich unter andrem: das Schloss Wilhelminenberg, diverse Heurigen, die Steinhofgründe, das Ottakringer Schwimmbad, …

geplante Fertigstellung: ca. Ende 2026

Für weitere Fragen steht Ihnen **Herr GEYIK** gerne unter **+43 1 810 10 21 - 12** zur Verfügung.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap