Viva Waldesruh - exklusive Familienidylle in BESTLAGE nächst Schloss Wilhelminenberg



Westansicht

Objektnummer: 2475/44

Eine Immobilie von MMC Operations GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,16 m²
Nutzfläche:	512,09 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	5
WC:	5
Terrassen:	3
Garten:	250,00 m²
Keller:	28,00 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,55
Kaufpreis:	1.750.000,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis zzgl. € 198.000,- Ablöse für nicht standardmäßige Sonderausstattung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Evelyn Christina Derfler




Christine-Nöstlinger Park
Kreuzeichenwiese
Städtischer Kindergarten und Hort
Lildpar
Kongresspark
Schloss Wilhelminenberg
A
Supermarket 6
45A
1
2
Plachuttas Grünspan
4
5
10 43 44 46
S45
Ottakringer Bad
3
46A
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
Schule
U3
Endstation U3 Ottakring
48A
Rohrauer Park
Kindergarten der Wiener Kinderfreunde
Baumgartner-Casino-Park
ÖGK Hanusch-Krankenhaus - Österreichische Gesundheitskasse
U3
U3
Allianz Stadion







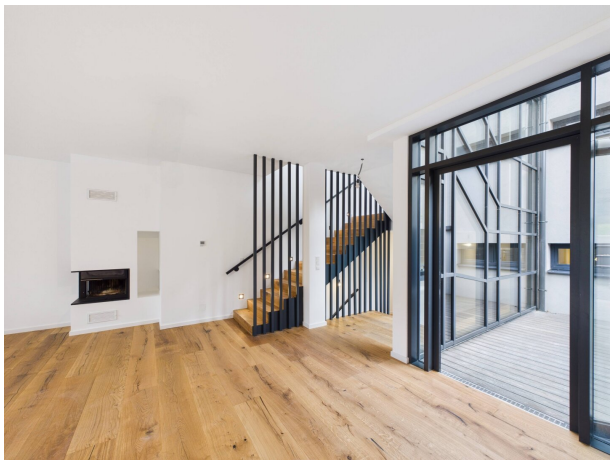
















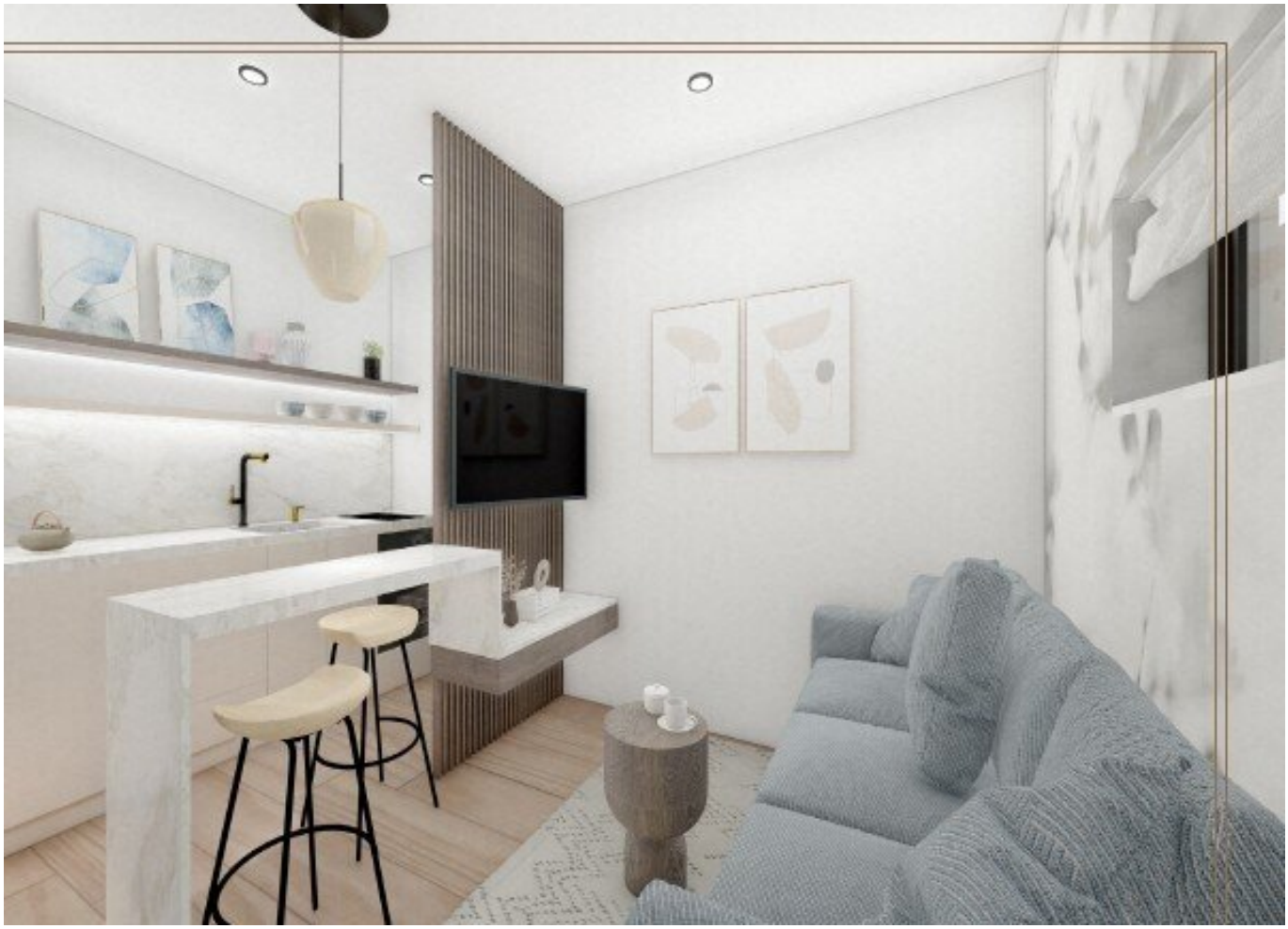


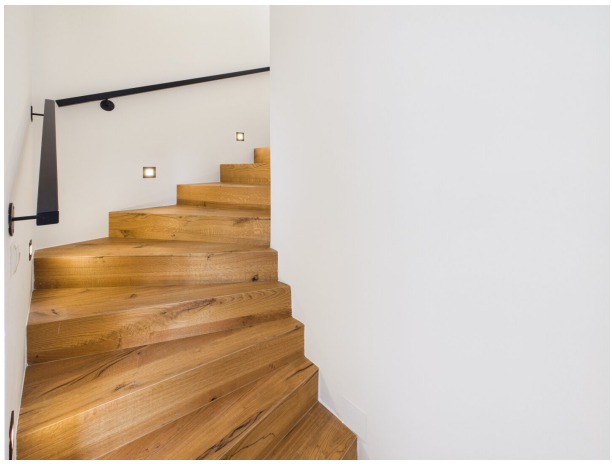




























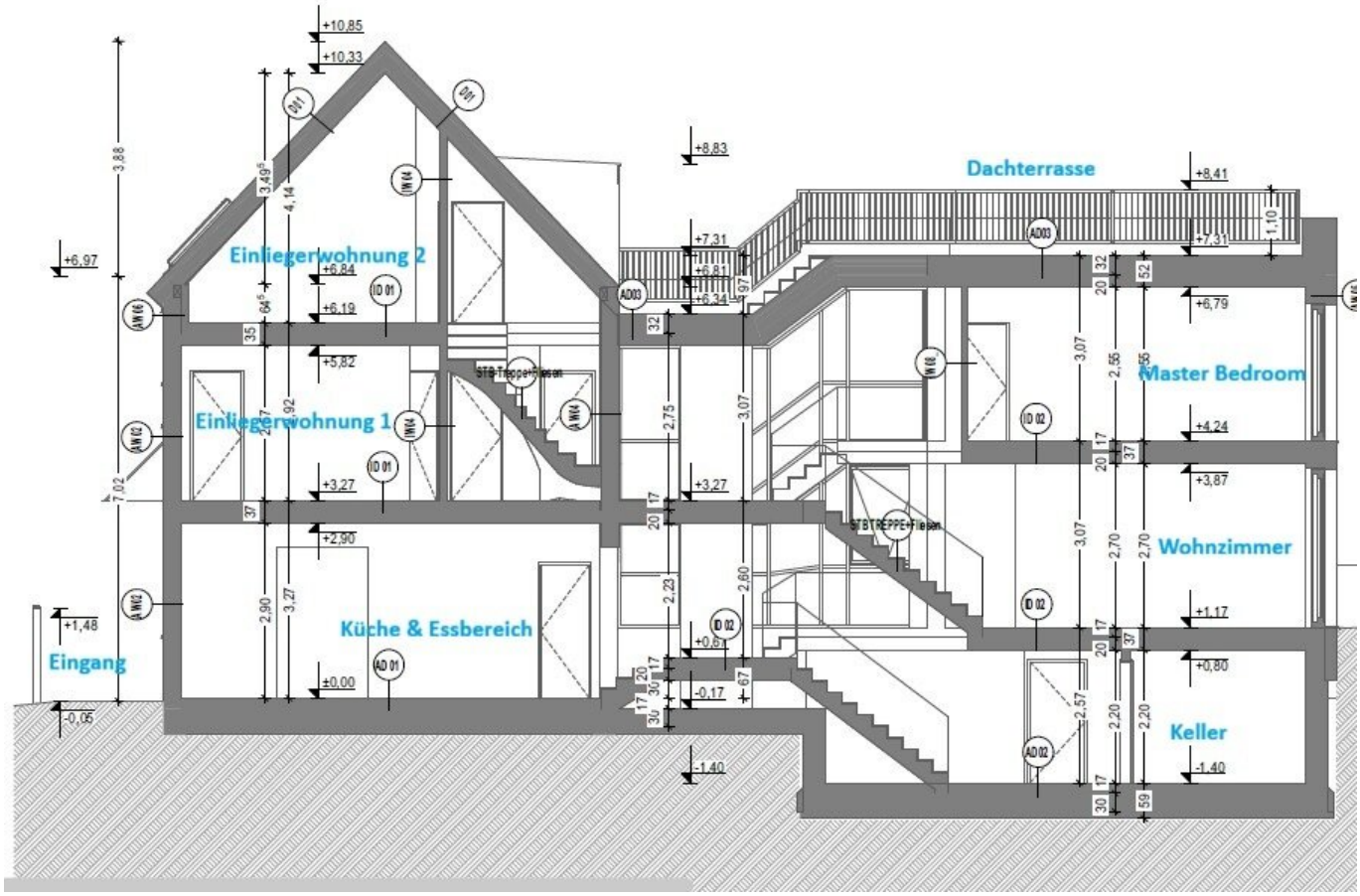











Einliegerwohnung 2
Einliegerwohnung 1
Küche & Essbereich
Eingang
Dachterrasse
Master Bedroom
Wohnzimmer
Keller
+10,85
+10,33
+8,83
+8,41
+7,31
+6,97
+6,84
+6,79
+6,19
+5,82
+4,24
+3,87
+3,27
+2,90
+1,48
+1,17
+0,80
±0,00
-0,05
-0,17
-1,40


Wohnhaus modern
Wohnhaus historisch



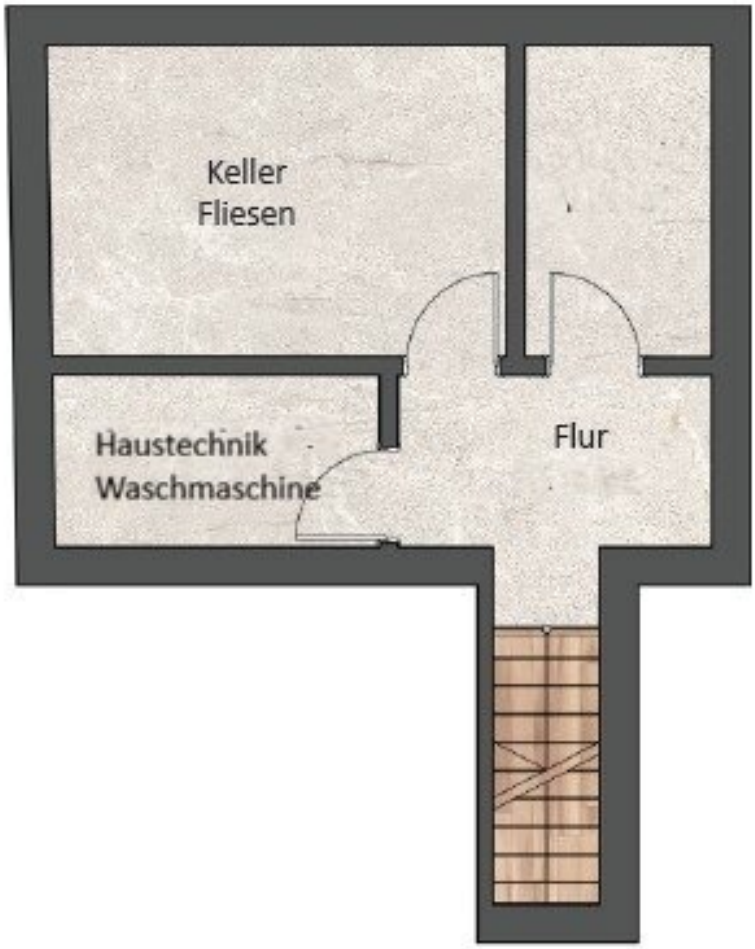

Garten
Hauseingang


Holzlager
Saunahaus
Terrasse


Gartenseite
Master-Bedroom
Einliegerwohnung


Gartenseite
Dachterrasse
Einliegerwohnung

Gartenseite



Objektbeschreibung

Willkommen an der **grünen Lunge Wiens** - in herrlicher Waldrandlage des Wienerwalds am Fuße des Wilhelminenbergs! Hier riecht und spürt man die frische Waldluft, die sofort ein angenehmes und beruhigendes Gefühl vermittelt. Dieses Haus ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Die perfekte Symbiose zwischen Stadtleben und verträumter Grünruhelage, eingebettet in eine familiäre Nachbarschaft - Sie sind in Ihrem neuen Zuhause angekommen.

In 5 Minuten erreicht man mit dem PWK die U3-Endstation "Ottakring" (9 Min. per Fahrrad, 17 Min. zu Fuß), die in nur 16 Minuten zum Stephansplatz im 1. Bezirk gelangt. Spazieren Sie direkt vom Haus gemütlich auf die grünen Hügel des Wilhelminenbergs und kehren Sie zwischen Weinreben und Waldwegen in einen der zahlreichen Heurigen ein. Flanieren Sie am Sonntag Nachmittag durch den Schlosspark des Schloss Wilhelminenberg und genießen den Blick in die Ferne sowie auf die Skyline des schönen Wiens - die lebenswerteste Stadt der Welt! Geschäfte, Schulen, Sportmöglichkeiten und hervorragende Restaurants für Genießer befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe.

Die gegenständliche außergewöhnliche Wohnanlage besteht aus insgesamt 4 Reihenhäusern aus dem Baujahr 1933 (**ACHTUNG: das Haus bzw. Grundstück rechterhand steht EBENSO zum VERKAUF: 85m² Wfl. unsaniert, 365m² Grundstücksfläche, und kann für € 610.000 erworben werden**). Die Häuser befinden sich im Alleineigentum des jeweiligen Besitzers, es handelt sich um keine Eigentümergemeinschaft. Das Haus wurde in den letzten 2 Jahren von Meisterhand saniert und neu gedacht. Besonders hervorzuheben sind die **zwei IM HAUS BEFINDLICHEN EINLIEGERWOHNUNGEN,** die eigenständige private Bereiche für jedes Familienmitglied zur Verfügung stellen. Hier können beispielsweise Kinder, Gäste, oder Großeltern IHREN EIGENEN RÜCKZUGSORT für sich im Haus beanspruchen. Im Zuge der Generalsanierung wurde der **Altbestand des Hauses um einen Zubau ergänzt**, der über ein lichtdurchflutetes Treppenhaus samt Lichthof zu begehen ist.

Das Erdgeschoß mit ca. 79m² Gesamtfläche bildet den herzlich geselligen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemeinsamen Beisammensein ein. Mit einer FANTASTISCHEN RAUMHÖHE von 2,90m vermitteln der Eingangsbereich/ Vorraum sowie der Küchen- und Essbereich bereits beim Betreten des Hauses einen ganz besonderen ersten Eindruck. Die Bodenplatte wurde im Zuge der Generalsanierung um rund 80cm tiefergelegt, um eine außergewöhnliche Raumhöhe im EG sowie im Dachgeschoß (4,10m) herzustellen. Das Wohnzimmer mit Ausgang in den Lichthof sowie in den stufenförmig angelegten Garten wird getragen vom Prinzip, der Familie ein Maximum an Wohnbereichen zu bieten. Qualität, Komfort und Gemütlichkeit werden im Erdgeschoß hochgehalten. Folgende Räumlichkeiten stehen den neuen Bewohnern zur Verfügung:

- Vorraum/ Garderobe mit ca. 10,2m²

- Küche mit Essbereich ca. 20,8m²
- Bad mit WC und Dusche ca. 4,7m²
- Wohnzimmer ca. 33,3m²
- Innenhofterrasse ca. 10m²
- Gartenterrasse ca. 16m²

Der ca. 250m² große Garten des Hauses dient als Oase der Ruhe und Entspannung. Ein beheizter Whirlpool lädt auch im Winter zu erholsamen Stunden im Freien ein, das Gartenhaus beherbergt eine Sauna mit Infrarotkabine, ein Bad mit WC und Dusche und erinnert an den luxuriösen Wellnessbereich eines Hotel. Holen Sie sich nach dem Saunagang ein Glas Wasser an der Außenküche und bereiten Sie Früchte für Ihre Gäste vor. Umgeben und überdacht von beleuchteten Grünflächen und einem großzügigen Sonnensegel fühlt man sich hier nach einem anstrengenden Arbeitstag "angekommen".

Das 1. OG mit ca. 76m² Gesamtfläche dient als Rückzugsbereich für die Familienmitglieder. Auf der Gartenseite befindet sich der großzügige Master-Bedroom mit Badezimmer en suite und wunderbarem Blick ins Grüne. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine abgetrennte Einliegerwohnung mit eigenem Badezimmer und vorbereiteten Küchenanschlüssen. Jeder Bereich ist sorgfältig durchdacht um Privatsphäre, Ruhe und Ungestörtheit zu gewährleisten. Folgende Räumlichkeiten bieten sich dem neuen Eigentümer im 1. OG des Hauses dar:

- Vorraum/ Galerie ca. 13 m²
- Master-Bedroom mit ca. 28,3m²
- Badezimmer en suite mit ca. 4,7m²
- Einliegerwohnung mit Wohnküche (ca. 13m²), Abstellraum (ca. 2,4m²), Schlafzimmer (ca. 12m²) und Badezimmer (ca. 7m²)

Das 2.OG (DG) mit ca. 32,6m² Wohnfläche beherbergt eine weitere Einliegerwohnung die mit ihrer privaten Dachterrasse und unvergleichlichem Blick auf die umliegende Natur ein ein Wow-Gefühl hervorruft. Hier können die Bewohner den Tag stilvoll ausklingen lassen, die Sonne genießen oder den Sonnenuntergang in privater Atmosphäre bewundern. Folgende Räumlichkeiten stehen zur Verfügung:

- Flur/ Vorraum ca. 5,5m²
- Wohnküche mit ca. 22m² und einer Raumhöhe bis zu 4,10m
- Badezimmer mit ca. 5m²
- Dachterrasse ca. 24m²

Im Zuge der Sanierung wurde der Anbau des Hauses mit einer **Fläche von rund 28m² unterkellert**. Hier befinden sich jegliche Nutzräume die das Familienleben erfordert: ein Hauswirtschaftsraum mit ca. 6m² für Wäsche, Bügeln, Trocknen, ein Zimmer mit ca. 12m² das als Fitnessraum, Lager oder Turnsaal genutzt werden kann, der Technikraum mit ca. 5m² sowie ein Vorraum.

Folgende HIGHLIGHTS sind für den Käufer im Preis mit inbegriffen:

- Energieeffiziente Wärmepumpe mit Geothermie
- Gegensprechanlage mit Videoeinrichtung in jedem Stockwerk
- Eichendielenböden in den Wohnräumen

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Split-Klimageräte in allen Wohnräumen
- Leiste für indirekte Beleuchtung und Einbauspots in allen Wohnbereichen
- Flächenbündige Tischlertüren mit Magnetverschluss
- Außenliegende elektrische Raffstores von Sunsystems
- Velux Dachflächenfenster mit außenliegendem Sonnenschutz im 3.OG
- Italienische Fliesen im Großformat von Marazzi in den 5 Bädern sowie im Eingangsbereich
- WPC-Dielen auf allen Terrassen (ausg. Dachterrasse)
- Eleganter Fußweg von der Terrasse zum Saunahaus aus weißem Marmor
- Ladestation für Elektroautos

Folgende nicht standardmäßige SONDERAUSSTATTUNGEN sind im Kaufpreis NICHT INBEGRIFFEN und für eine Gesamtsumme von € 198.000,- vom Käufer abzulösen:

- Bewässerungsanlage im Garten sowie in den Pflanzbeeten auf den Terrassen
- Beleuchtungsanlage im Garten
- Elektrisches Sonnensegel über dem Jacuzzi-Terrassenbereich

- Fliegengitter an allen Schiebetüren

- Beheizter Jacuzzi für 4 Personen (Beta Infinity 770 Whirlpool mit 2,3m x 2,3m x 92cm, LED Beleuchtung und Wasserfall)

- Saunahaus mit Dusche, WC und Waschtisch

- Fichtensauna 2,20m x 1,70m x 2,10m mit Ofen 9kW, LED Farbwechslern und Infrarotstrahlern 350W

- Holzkamin im Wohnzimmer

- Outdoorküche mit Vorbereitungsfläche und Waschbecken

- Sanitärausstattung in den 4 Bädern und Saunahaus: wird noch hergestellt, hier ist vom neuen Eigentümer aus dem Sortiment von GROHE, LAUFEN oder DURAVIT eine Auswahl zu treffen

Mit dem Erwerb dieser außergewöhnlichen Liegenschaft sichern Sie sich langfristig eine **hochexklusive Immobilie in BESTLAGE Wiens** samt beeindruckendem Wohnkonzept für vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Seitens der Verkäuferin steht eine Architektenplanung mit Aufmaß für die Küche sowie jegliche Einbaumöbel zur Verfügung.

Der Kaufpreis inklusive Sonderausstattung beträgt € 1.948.000,- zzgl. Nebenkosten.

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 <1.000m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap