

**Rarität Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in
absoluter Grünruhelage!**



20250211_143824

Objektnummer: O2100162095
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Gesamtfläche:	863,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	760,00 m ²
Keller:	19,00 m ²
Kaufpreis:	779.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

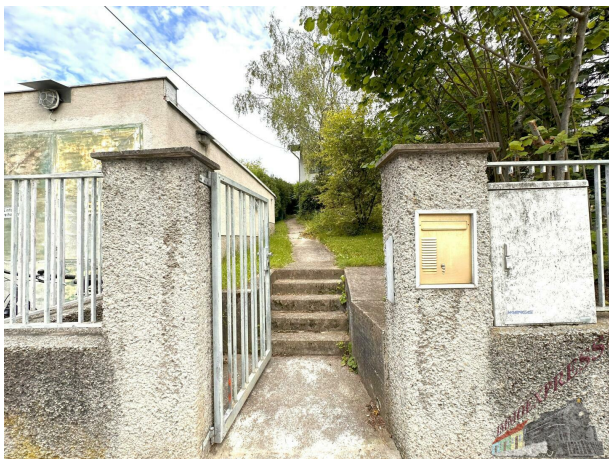
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner















Objektbeschreibung

Baujahr: 1968
Wohnfläche: ca. 80m²
Zimmer: 3
Badezimmer: 1
Garten: 760m²
Baufläche : 103 m²
Grundstücksfläche : 863m²
Bauklasse I
Garage: für 1 Auto

Sehr gute Wohnanlage Quadratmeter preis 1252,31 € bei 863 m² Grundfläche

Dieses gesamte Grundstück befindet sich auf ein Baugrundstück und ist keine Kleingartensiedlung.

Mit einer Bebauung einer Aufstockung kann man ca. bis zu 200 Quadratmeter an Wohnfläche gewinnen, dazu kann man noch im unterem Bereich 30 Quadratmeter an Wohnfläche dazu bauen.

Der Dachboden ist nicht gedämmt, ist aber in einem sehr gutem zustand .

Die Holzbalken am Dachboden sind in einem sehr guten Zustand, auch das Dach könnte man bei einer ausbauung aufheben,so das man mehr Volumen an Wohnraum gewinnen kann.

Der Keller bietet ausreichend Stauraum sowie spezielle Bereiche für technische Geräte.

Unter diesen Link haben Sie alle Informationen, Baupläne, die Sie benötigen, bei Interesse bekommen Sie das Passwort für weitere Einsicht .

<https://gbucloud.com/drive/s/gLDNfuSxaYOP7f1vcNisbIV7TcL95F>

Gartenanlage: Ein sorgfältig angelegter Garten mit Flair umgibt das Haus und bietet viel Platz für gesellige Abende oder ruhige Stunden in der Natur.

Standort & Umgebung

Die beschriebene Immobilie befindet sich in der Nähe des malerischen **Wilhelminenbergs** , einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Der Standort vereint die Vorteile einer ruhigen, grünen Wohnlage mit der urbanen Infrastruktur der Bundeshauptstadt. Der Wilhelminenberg, gelegen im 16. Wiener Gemeindebezirk (Ottakring), bietet eine atemberaubende Aussicht über Wien und ist bekannt für seine historische Villenarchitektur, weitläufige Parks und den nahegelegenen Wienerwald.

- **Kultur & Geschichte:** Das Schloss Wilhelminenberg und seine historische Bedeutung machen die Region zu einem besonderen Ort.
- **Urbanität:** Trotz der idyllischen Lage sind alle Annehmlichkeiten der Großstadt in kürzester Zeit erreichbar.

Entfernung zur Innenstadt: Ca. 7 km (ca. 20 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln)

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
 - Straßenbahnlinien 49 und 9
 - Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe
 - Autobahnanbindung A1 und A2
- **Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Wilhelminenberg bietet direkten Zugang zu Wanderwegen, Radstrecken und idyllischen Plätzen im Grünen. Die nahegelegene Seestadt und das Schloss Wilhelminenberg laden zu kulturellen Ausflügen ein.

Dieses Grundstück eignet sich ideal für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Privatsphäre, legen. Auch als repräsentatives Domizil für Geschäftsleute oder als Kapitalanlage ist die Immobilie hervorragend geeignet.

Das Grundstück nahe Wilhelminenberg ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Lebensgefühl. Hier vereinen sich moderne Architektur, höchster Komfort und die faszinierende Nähe zur Natur. Ein Ort, an dem man sich wohlfühlt und gleichzeitig die Vorteile der Großstadt genießt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragstrichter der Immo-Express.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur mit vollständigen Angaben zur Person (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail) bearbeiten können.

Gerne senden wir Ihnen mehr Informationen per Mail und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Rita Horvath unter der Telefonnummer + 43 6608449203 oder per Mail unter r.horvath@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,

als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.