



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 218770

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1949000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 177m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1184m<sup>2</sup>

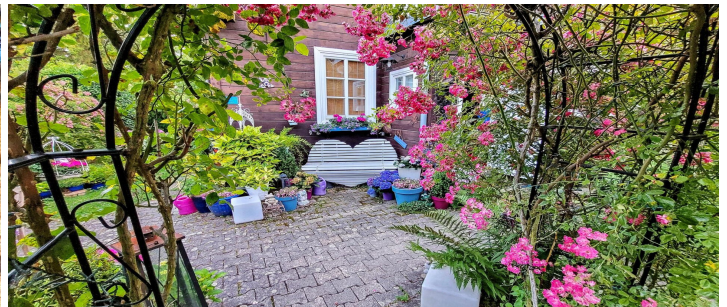
### Kontaktinformationen:

Wolfgang Glaser

Tel:

wolfgang.glaser@wertimmobilien.at

## Viel Platz auf der Sonnenseite! Außergewöhnlich schöne Liegenschaft am Wilhelminenberg



Viel Platz auf der Sonnenseite! Außergewöhnlich schöne Liegenschaft am Wilhelminenberg  
Herrliche Lage nahe Schloss Wilhelminenberg oberhalb der Stadt in Waldrandnähe

Grundfläche: 1.184 m<sup>2</sup>

Haus 1: ca.92 m<sup>2</sup>

EG: Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

OG: 3 Schlafzimmer, Bad mit WC, Süd-Ost Balkon

Teilkeller

Haus 2: ca.85 m<sup>2</sup>

EG: Veranda, Vorraum, Bad, separates WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnraum mit Ausgang auf die Süd-Terrasse

OG: Schlafzimmer

Garage, 2 Stellplätze

Großer und liebevoll gepflegter, weitgehend uneinsehbarer Garten mit schönem Altbaumbestand

Wenig befahrene Nebenstraße mit überwiegend Anrainerverkehr, sehr ruhige Lage!

Die Lage um den Wilhelminenberg ist durch die hohe Lebensqualität nahe Natur und Stadt und die einmaligen Ausblicke über Wien sehr begehrt.

Baugrund für eine moderne Villa

Statt dem vorderen Haus 1 kann eine neue moderne Villa mit einer Bauhöhe von 7,5m und einer verbaubaren Grundfläche von ca. 130m<sup>2</sup> errichtet werden

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die nächste U-Bahn-Station (U3 Ottakring) erreicht man in ca. 12 Minuten mit der Buslinie 46B

praktisch ums Eck. Kinderbetreuung in der Nähe: Europahaus des Kindes in 3 Min zu Fuß erreichbar

Natur und Wald praktisch vor der Haustür: Steinhofgründe und Ottakringer Wald sind in unmittelbarer Nähe

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 1184m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 177m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 7

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1949000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Glaser

E-Mail: wolfgang.glaser@wertimmobilien.at