

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57056

Neue Gartenwohnung mit 4-Zimmer | Erstbezug am Wilhelminenberg |



Ihr Ansprechpartner

Michael Pop

Sales Manager Acquisition

+43 681 / 81 22 31 51

michael.pop@riwog.at

www.riwog.at

Neue Gartenwohnung mit 4-Zimmer | Erstbezug am Wilhelminenberg |



Lage

In begehrter Grünruhelage am Wilhelminenberg

Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug in begehrter Grünruhelage am Wilhelminenberg.

Die Wohnanlage umfasst nur 15 Einheiten und punktet durch hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und ein angenehmes Wohnklima - im Sommer angenehm kühl, im Winter effizient beheizt.

- * Die Wohnung bietet **102,03 m² Wohnfläche**,
- * über 100m² Freifläche mit **41,70 m² großer Terrasse** und **58,41 m² Eigengarten**
- * sowie ein **6,5 m² großes Kellerabteil**
- * Perfekte Aufteilung - **alle Zimmer mit direktem Zugang zum eigenen Garten.**
- * Das Badezimmer verfügt über ein bodentiefes Fenster und eine Badewanne mit Blick ins Grüne.
- * Tiefgaragenstellplatz mit Option auf E-Ladestation.
- * Grosser Abstellraum Rad- und Kinderwagen

Grünblick mit langfristiger Perspektive:

Durch die Widmung des angrenzenden Nachbargrundstücks als Gartenfläche ist eine zukünftige

Verbauung sehr unwahrscheinlich - der Blick ins Grüne bleibt somit langfristig erhalten.

Die großzügige Raumaufteilung / Grundrissgestaltung bietet viel Platz für Familien und flexibles Wohnen:

- * Drei große Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office-Möglichkeiten
- * Großzügiges Masterbedroom mit eigenem Badezimmer + WC
- * Zweites Badezimmer für Familie und Gäste
- * Separates WC
- * Praktische, großzügige Speis
- * Zusätzlicher Abstellraum für optimalen Stauraum

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet privaten Rückzugsraum mit offenen Wohnbereichen und schafft ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Highlights:

- * Erstbezug - Baujahr 2026 - sofort verfügbar
- * Hochwertige Eichendielenböden und edle Fliesen
- * Nachhaltige Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- * Angenehme Sommer-Kühlung über die Fußbodenheizung: Im Sommer wird kühles Wasser durch das System geführt und senkt die Raumtemperatur
- * Zusätzlich sorgt die Lage am Wilhelminenberg mit der natürlichen Brise vom Wienerwald für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen
- * Niedrige Betriebskosten dank energieeffizienter Bauweise
- * Personenaufzug
- * Tiefgaragenstellplatz mit Vorbereitung für eine E-Ladestation
- * Kellerabteil (ca. 6,5 m²)
- * Fahrradraum mit 44 Stellplätzen
- * Glasfaseranschluss
- * Außenliegender Sonnenschutz & Mehrfachverglasung
- * Kinderspielfeld in der Anlage
- * Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- * In wenigen Minuten bei der U3 Ottakring

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Kaufpreis: EUR 899.000 + EUR 35.000.- Tiefgaragenstellplatz

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 102 m²
Gartenfläche: ca. 58,41 m²
Kellerfläche: ca. 8 m²
Terrassenfläche: ca. 41,7 m²

Etage: EG
Zimmer: 4
Bäder: 1
WCs: 1
Abstellräume: 1
Gärten: 1
Keller: 1
Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen

Bauart: Neubau
Zustand: neuwertig
Baujahr: 2026

Energieausweis:
Gültig bis: 02.02.2031
HWB:  28 kWh/m²a
fGEE:  0,67

Ausstattung

Befeurung: Erdwärme,
Luftwärmepumpe

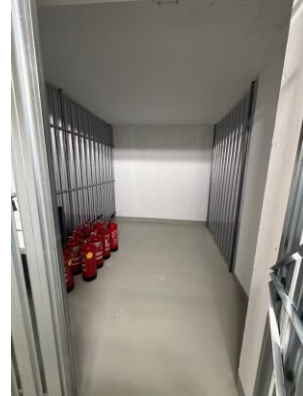
Preisinformationen

Kaufpreis: 899.000,00 €
Betriebskosten: 653,20 €
Monatliche Gesamtbelastung: 653,20 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Provision: 32.364,00 € inkl. 20% USt.

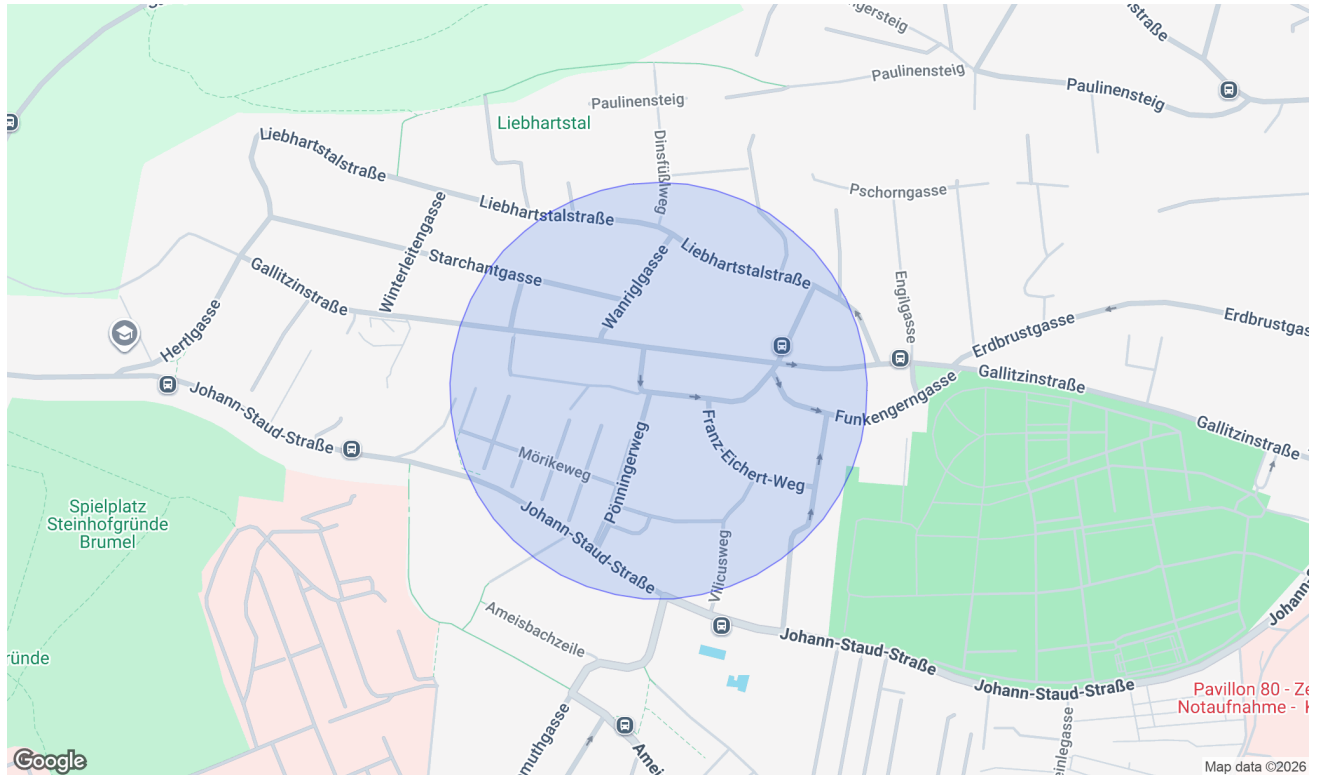
Weitere Fotos





Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	5.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

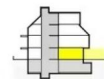
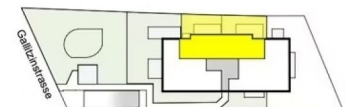
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

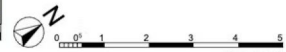
Pläne



GALLITZINSTRASSE 72
A-1160 WIEN



- | | | | |
|-----|----------------------------|----|-------------|
| EV | Elektroverteiler | PH | Parapethöhe |
| FBH | Fussbodenheizungsverteiler | UK | Unterkante |
| HTT | Handtuchtrockner | US | Untersicht |
| MV | Medienverteiler | UZ | Unterzug |
| WZ | Wasserzähler | VR | Vorraum |



Planstand 2026-01-29

Planstand 2026-01-29
Plan: 319.3.213.0

Plannr: 718 7 217 D

4 ZIMMER

Top 3

Erdgeschoss

WOHNNUTZFLÄCHE ca. 101,78 m²

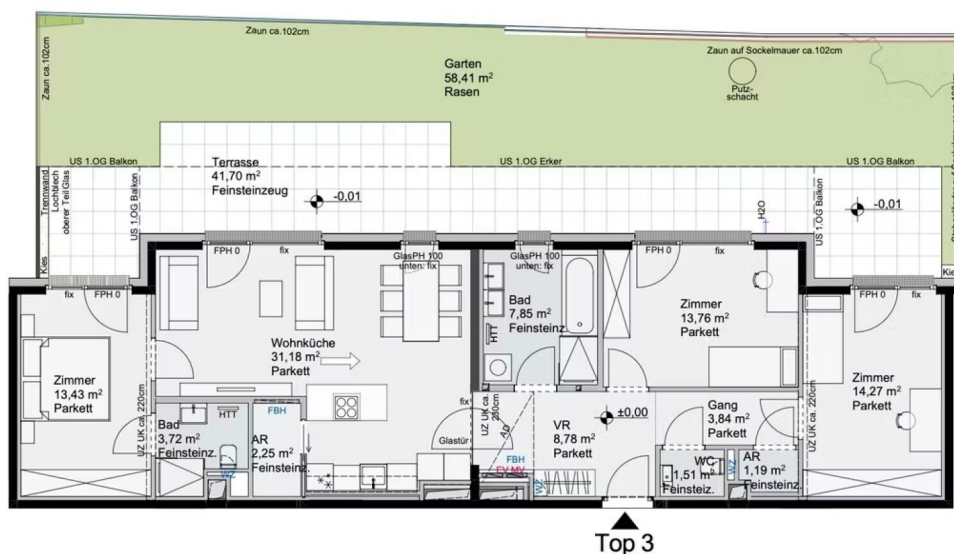
Raumhöhe	ca. 2,52 m
----------	------------

Garten ca. 58,41 m²

Garten	ca. 50,41 m²
Terrasse	ca. 41,70 m²

Kellerabteil	ca. 6,46 m ²
Bereich "Kellerabteil"	ca. 6,46 m ²

Raumhöhe Kellerabteil ca. 2,26-2,30 m



mossburger.
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaum Maße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unveränderliche Planköpfe, Änderungen vorbehalten.

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at