

Chic City Living & Pool Vibes - Exklusive Wohnung mit Flair im grünen Innenhof



Objektnummer: 5675/487

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	448.700,00 €
Betriebskosten:	150,13 €
USt.:	15,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

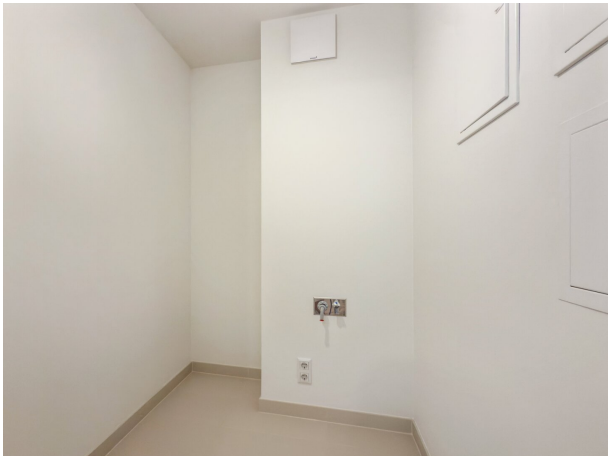
H +43 676 55 33 478





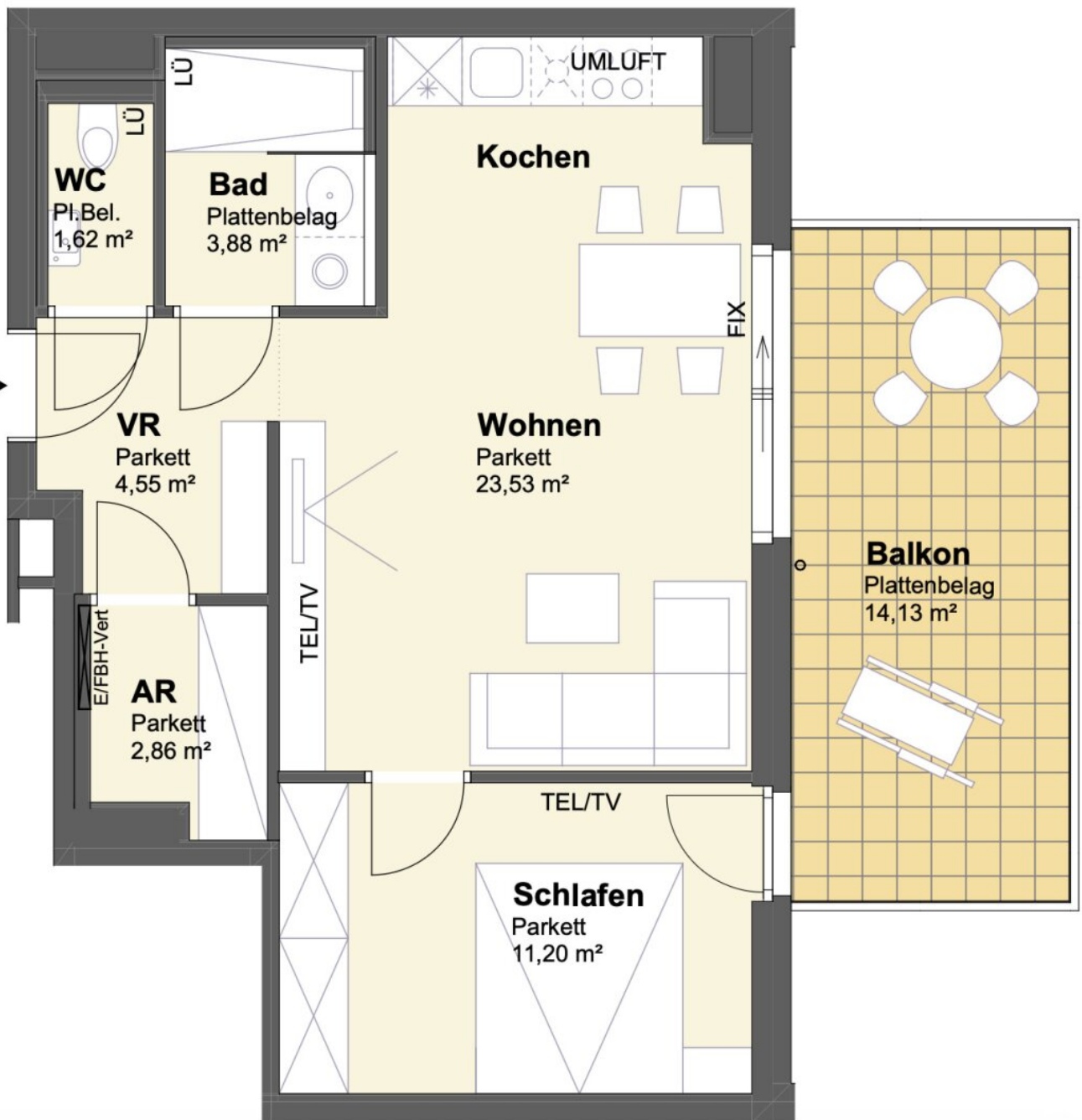












Objektbeschreibung

Chic City Living & Pool Vibes - Exklusive Wohnung mit Flair im grünen Innenhof

Hackenberggasse | 1190 Wien | Erstbezug | 48 m² Wohnfläche + 14 m² Balkon

In einem der begehrtesten Grätzl Wiens – der Hackenberggasse in Döbling – liegt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in absolut ruhiger Innenhoflage. Umgeben von Weinbergen, stilvollen Villen und gepflegter Nachbarschaft bietet sie ein stilvolles Zuhause für alle, die das Wesentliche schätzen – Ruhe, Qualität und eine Prise Lebensfreude.

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort – mitten in Wien und doch herrlich abgeschirmt vom Trubel.

Präsentationsvideo: <https://youtube.com/shorts/SV5V0SrUhKQ>

Kompakt, klar, kompromisslos hochwertig

Mit rund 48 m² Wohnfläche überzeugt diese Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Ob als stilvoller Erstwohnsitz, exklusives Zweitdomizil oder langfristige Wertanlage – hier stimmt das Gesamtpaket.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- **Vorraum** – 4,55 m²
- **WC (separat)** – 1,62 m²
- **Abstellraum** – 2,86 m²
- **Wohn-Essbereich mit offener Küche** – 23,53 m²
- **Schlafzimmer** – 11,20 m²
- **Badezimmer mit Walk-in-Dusche** – 3,88 m²
- **Balkon (südseitig, ruhig in den Innenhof)** – 14,13 m²

Der sonnige Balkon erweitert den Wohnbereich an warmen Tagen und wird rasch zum Lieblingsplatz – für den ersten Kaffee, entspannte Abendstunden oder Ihre persönliche

Kräuterecke.

???? Pool, Ruhe, Premiumlage – Mehr Lebensqualität geht nicht

Die gesamte Wohnanlage wurde 2021 errichtet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Architektur und Lebensstil. Der barrierefreie Zugang, der Lift und ein gut geschnittener Kellerraum mit rund 9 m² sorgen für angenehmen Wohnkomfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight: Der große Gemeinschaftspool im Grünen – exklusiv für die Bewohner:innen der Anlage. Ein echtes Plus, das Sie im Sommer nicht mehr missen möchten.

Ausstattung & Technik

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Kühlung vorbereitet
- Hochwertiger Innenausbau mit Echtholzparkett & Feinsteinzeug
- Vollausgestattete Markenküche mit Miele Elektrogeräten
- Elegante, klare Linienführung
- Lift & barrierefreier Zugang
- 14 m² Balkon mit Blick ins Grüne
- Großes Kellerabteil (ca. 9 m²)
- Swimmingpool in der Anlage

Hackenberggasse – *Where Vienna slows down*

Die Lage spricht für sich: Weinberge, Heurige, Naherholung und trotzdem nur wenige Minuten zur Stadt. Grinzing, Neustift, Pötzleinsdorfer Schlosspark – alles ganz nah. Öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar.

Ein Ort, an dem man die Balance zwischen Stadt und Natur nicht suchen muss – sie ist einfach da.

Kaufpreis & Kontakt

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie:

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? pauer@viemmo.com

Exklusiv präsentiert von VIEMMO Real Estate

---ENGLISH VERSION---

Your Calm Corner – Stylish Living in Döbling's Green Courtyard

Hackenberggasse | 1190 Vienna | New Build | 48 m² Living Space + 14 m² Balcony

Located in one of Vienna's most sought-after neighborhoods – Hackenberggasse in Döbling – this charming 2-room apartment offers a peaceful retreat in a quiet courtyard setting. Surrounded by vineyards, elegant villas, and a well-kept neighborhood, it's the perfect home for those who value tranquility, quality, and a touch of joie de vivre.

Welcome to your personal sanctuary – right in the heart of Vienna, yet beautifully shielded from the city buzz.

Roomtour video: <https://youtube.com/shorts/SV5V0SrUhKQ>

Compact, clear, uncompromisingly high-quality

With approximately 48 m² of living space, this apartment impresses with a smart layout and premium features that leave nothing to be desired. Whether as a stylish first home, an exclusive second residence, or a long-term investment – here, the complete package comes together.

Room layout at a glance:

- **Entrance Hall** – 4.55 m²
- **Separate WC** – 1.62 m²
- **Storage Room** – 2.86 m²
- **Living-Dining Area with Open Kitchen** – 23.53 m²

- **Bedroom** – 11.20 m²
- **Bathroom with Walk-in Shower** – 3.88 m²
- **Balcony (south-facing, quiet courtyard view)** – 14.13 m²

The sunny balcony extends your living space on warm days and quickly becomes your favorite spot – for your morning coffee, relaxed evenings, or your own little herb garden.

Pool, peace, premium location – more quality of life is hard to find

Built in 2021, the residential complex meets the highest standards of comfort, architecture, and lifestyle. Barrier-free access, an elevator, and a well-sized cellar storage room (approx. 9 m²) ensure everyday convenience.

A special highlight: the large communal swimming pool surrounded by greenery – exclusively for residents. A true plus you won't want to miss during summer.

Features & Technology

- Air-source heat pump with underfloor heating
- Cooling system prepared
- High-quality interior finish with real wood parquet & porcelain stoneware
- Fully equipped designer kitchen with Miele appliances
- Elegant, clean lines
- Elevator & barrier-free access
- 14 m² balcony with green views
- Large cellar compartment (approx. 9 m²)
- Swimming pool in the complex

Hackenberggasse – *Where Vienna slows down*

The location speaks for itself: vineyards, traditional wine taverns (Heurige), nature nearby, yet just minutes from the city center. Grinzing, Neustift, and Pötzleinsdorfer Schlosspark are all

close by. Public transport and local amenities are within walking distance.

A place where you don't have to search for balance between city and nature – it's simply there.

Purchase Price & Contact

The apartment is available for immediate occupancy.

For viewing appointments please contact:

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? pauer@viemmo.com

Exclusively presented by VIEMMO Real Estate

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.

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap