

**Hackenberggasse 44 | 1190 Wien | 5 Zimmer | Großer
Garten | Fernblick | Klimaanlage**



VERKAUFT

Objektnummer: 1465

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackenberggasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	407,15 m ²
Keller:	8,95 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.149.900,00 €
Betriebskosten:	459,64 €
Heizkosten:	198,36 €
USt.:	74,11 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin ZAHHEL

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 52 29 776



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN





Close Up der Variante 2
Offene Küche im Wohnzimmer



Blick von der Terrasse



Hackenbergweg: Wandern entlang der Weingärten...
Nur ca. 200 m entfernt.

Haus



Hackenbergweg



HACKEN
BERGG.

44

viason



Gartengeräteraum
Im Garten



Großer Gartengeräteabstellraum mit ca. 12,41 m²



Lift



Garagenplatz Nr. 3

Betreff: 1190 Wien, WEG Hackenberggasse 41 – Umlaufbeschluss: Schaffung der Infrastruktur zur Errichtung von E-Anschlusen/Ladestationen in der Garage
Abstimmungsergebnis des Umlaufbeschlusses vom 12.11.2021:
ABSTIMMUNGSERGEBNIS:
Es ist somit ein **Mehrheitsbeschluss zustande gekommen.**
Anmerkung: die Schaffung der Infrastruktur wurde somit positiv beschlossen.

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.





Hackenberggasse 44 | 1190 Wien



Jeden **Freitag** kommt ein Landwirt gegen 10 Uhr in die Hackenberggasse mit saisonalem, frischem Obst & Gemüse, Würsten, Eiern etc.

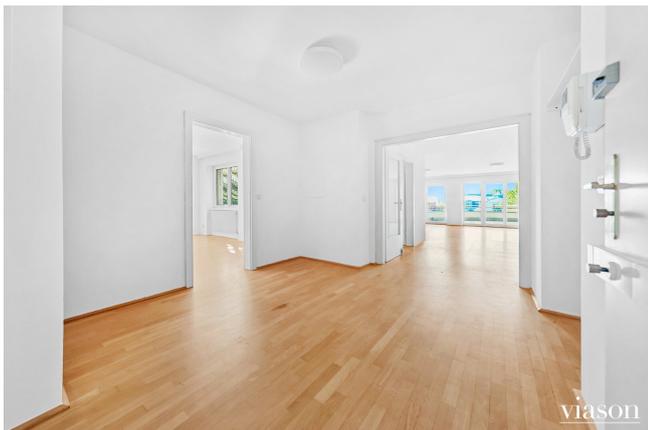
Gerne geben wir Ihnen auf Anfrage seine Telefonnummer weiter.



Der Hackenbergweg ist **nur** ca. 200 m entfernt!
Laufen...spazieren in der Sonne entlang der Weingärten...



Hackenberggasse -ich bin eine **Sackgasse!**







viason



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1



NEU Virtual Staging von viason immobilien.

VIRTUAL STAGING

TOP FOTOS



viason







viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason







Großes Kellerabteil mit ca. 8,95 m²



Eingang 2

Eingang 1

Die Wohnung weist **2 separate** Eingänge auf



teilweise Außenrollläden



Klimaanlage



Kinderwagen & Fahrradabstellraum



Waschküche



Garagenplatz Nr. 3





VARIANTE 2: Offene Küche im Wohnzimmer

Bautechnische Umsetzbarkeit nicht geprüft - keine Gewähr.



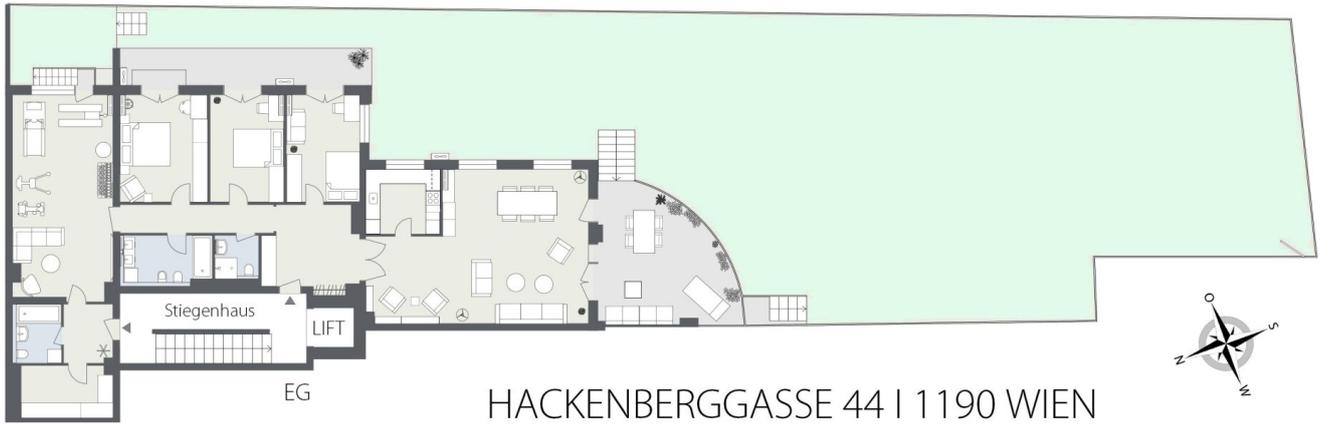
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN



HACKENBERGGASSE 44 | 1190 WIEN









VARIANTE 1: Fitnessraum & 2ter Küche



VARIANTE 1: Fitnessraum & 2ter Küche



VARIANTE 2: Offene Küche im Wohnzimmer

Bautechnische Umsetzbarkeit nicht geprüft - keine Gewähr.

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher

Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: HACKENBERGGASSE 44 | 1190 WIEN

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1123299724?badge=0&>

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weiter geleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen.

Wir bitten Sie höflich uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

Sie arbeiten mit der **Nr. 1** laut Makler-Empfehlung.at: viason immobilien

<https://www.makler-empfehlung.at/search/geo/132/Wien>

EXKLUSIVE GARTENWOHNUNG AM HACKENBERG – WOHNEN IN RUHELAGE UMGEBEN VON WEINBERGEN

Diese **außergewöhnliche Gartenwohnung** im **19. Bezirk** vereint großzügiges Wohnen mit einer **idyllischen Lage am Hackenberg**. Eingebettet in eine **Sackgasse (!)**, umgeben von malerischen **Weinbergen** und nahe den beliebten **Naherholungsgebieten** wie **Salmansdorfer Höhe, Neustift am Walde, Am Himmel, Cobenzl** und **Bellevuewiese**, bietet die Immobilie ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Wohnkomfort & Raumangebot

Die im Erdgeschoß eines ca. 1995 neu errichteten Wohnhauses gelegene Wohnung besticht durch ihre **süd-ostseitige** Ausrichtung und großzügige Flächen:

- Wohnfläche: ca. **180 m²**
- Terrassenflächen: ca. **42,09 m²**
- Eigengarten: ca. **407,15 m²**

Vom geräumigen Vorzimmer gelangen Sie in das helle Wohnzimmer mit Zugang zur separaten Küche. Vom Wohnzimmer aus öffnet sich die sonnige Terrasse mit herrlichem Blick in die

grüne Umgebung – der perfekte Ort zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt über **2** separate Eingänge und insgesamt **5 Zimmer**, darunter 1 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer sowie 1 weiteres sehr großes Zimmer, gewidmet als Fitnessraum. **3 Badezimmer** inkl. drei WC's sorgen für höchsten Wohnkomfort. Praktische Zusatzräume wie 2 Vorräume, 1 Schrankraum, 1 Einlagerungsraum und 1 Gartengeräteraum runden das Angebot ab. Im Schrankraum befinden sich Küchenanschlüsse.

Ein Garagenstellplatz (Nr. 3) wird mit der Wohnung mitverkauft.

RÜCKLAGENSTAND PER 31.08.2025: ca. EUR 46.000,-

Ausstattung & Highlights

- Klimaanlage & Alarmanlage
- Die Wohnung befindet sich in einer Sackgasse
- Wer die Sonne und einen Garten liebt, ist hier genau richtig
- Der Hackenbergweg zum Spazieren entlang der Weingärten ist nur ca. 2 Gehminuten entfernt
- Gas-Zentralheizung
- Parkett- und Fliesenböden

- Küche mit Einbaugeräten und Fenster
- 3 Badezimmer (2x mit Badewanne, 1x mit Dusche)
- Barrierefreier Zugang direkt von der Tiefgarage ins Erdgeschoß mit dem Lift
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Fahrrad- und Kinderwagenraum

Lage & Infrastruktur

- Bus 39A (ca. 6 Gehminuten) Richtung S-Bahn Oberdöbling (S45) oder Straßenbahn 38
- Bus 35A (ca. 7 Gehminuten) Richtung S-Bahn Krottenbachstraße (S45) oder U6 Nußdorfer Straße
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe: Ein SPAR-Markt, ein Billa-Plus-Markt und ein HOFER-Markt befinden sich in der Krottenbachstraße. Eine Apotheke und ein BILLA-Markt liegen in der Hackenberggasse. Döbling, mit seinen kleinen Geschäften und der Sonnbergmarkt, sind gut erreichbar

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Hackenberggasse 44 | 1180 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 1.149.900,-
- **KAUFPREIS GARAGENPLATZ:** EUR 35.000,-
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **180** m²
- **TERRASSENFLÄCHEN:** ca. **42,09** m²
- **GARTENFLÄCHE:** ca. **407,15** m²
- **GESCHOSS:** Erdgeschoß
- **NEUBAU:** Ja - Baujahr ca. 1995
- **ZIMMER:** 5 - davon ist 1 Zimmer als Abstellraum = Fitnessraum baurechtlich gewidmet
- **EIGÄNGE WOHUNG:** 2 separate Eingänge
- **LIFT:** Ja – führt von der Tiefgarage ins EG
- **BARRIEREFREI:** Das Erdgeschoß ist barrierefrei erreichbar
- **GARAGENPLATZ:** Ja
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebrauchte Wohnung

- **KÜCHE:** Die sehr gebrauchte Küche verfügt über gebrauchte Kücheneinbaugeräte, wie eine Abwasch, einen großen Geschirrspüler, einen E-Herd, einen Dunstabzug, einen Backofen, einen Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Fenster.
- **3 BADEZIMMER:** **Badezimmer 1:** Dusche, Waschbecken, WC; **Badezimmer 2:** Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; **Badezimmer 3:** Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- **SEPARATES WC:** Nein
- **SCHRANKRAUM:** Ja – kann auch als Küche genutzt werden (Küchenanschlüsse vorhanden)
- **VORRAUM:** Ja - 2 Vorräume
- **GANG:** Ja
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – in 2 Badezimmern gibt es je einen Anschluss
- **BÖDEN:** Parkett, Fliesen
- **KLIMAAANLAGE:** Ja
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **GEMEINSCHAFTS SAT- ANLAGE:** Ja
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
- **FENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung

- **RAUMHÖHE:** Ca. 2,50 m
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **ALARMANLAGE:** Ja
- **E-LADESTATION INFRASTRUKTUR:** Schaffung wurde beschlossen.
- **WASSERANSCHLUSS AUF DER TERRASSE:** Ja
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja – ca. 8,95 m² laut Nutzwertgutachten (NWG)
- **GARTENGERÄTERAUM:** Ja – ca. 12,41 m² laut Nutzwertgutachten (NWG)
- **FAHRRAD- UND KINDERWAGENRAUM:** Ja
- **ALLGEMEINE WACHKÜCHE:** Ja
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** Mit dem Auto sind ein SPAR-Markt, ein Billa-Plus-Markt und ein HOFER-Markt in der Krottenbachstraße gut erreichbar. Eine Apotheke und ein BILLA-Markt liegen in der Hackenberggasse. Döbling, mit seinen kleinen Geschäften und der Sonnbergmarkt, sind gut erreichbar
- **Naherholungsgebiete:** Die Lage der **Gartenwohnung** am **Hackenberg** ist sehr gut, die Wohnung liegt in einer **Sackgasse** umgeben von Weinbergen. Die Naherholungsgebiete Salmansdorfer Höhe, Neustift am Walde, Am Himmel, Cobenzl, Bellevuewiese sind schnell erreichbar. Der Hackenbergweg entlang der Weingärten ist zum Spazieren oder Joggen nur ca. 2 min fußläufig entfernt.
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Mit dem Bus 39A (ca. 6 Gehminuten / Karthäuserstr.) sind es wenige Stationen zur S-Bahn Oberdöbling (S45) oder zur Straßenbahn 38. Mit dem

Bus 35A (ca. 7 Gehminuten / Glanzing/ Krottenbachstraße) sind es ca. 5 Stationen zur S-Bahn Krottenbachstraße (S45) oder ca. 12 Fahrminuten zur U6 Nußdorfer Straße

- **HWB:** 62,10 kWh/m²a - **fGEE:** 1,17

- **KLASSE:** C - C

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 1.149.900,-

- **KAUFPREIS GARAGE:** EUR 35.000,-

- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis

- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. KaufvertragserrichterIn & TreuhänderIn: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien

- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG INKL. GARAGENSTELLPLATZ STAND 16.12.2024

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 427,08** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **BETRIEBSKOSTEN LIFT:** netto ca. **EUR 32,56** pro Monat zzgl. 10 % USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 90,87** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 45,96** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 596,47** pro Monat

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 16.12.2024

- **HEIZKOSTEN:** netto ca. **EUR 83,15** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **WARMWASSERKOSTEN:** ca. **EUR 115,21** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **UMSATZSTEUER 10% & 20%:** ca. **EUR 28,15** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 226,51** pro Monat

ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER 31.08.2025: ca. EUR 46.000,-

Es besteht ein **wirtschaftliches Naheverhältnis**.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

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 <300m

Apotheke <725m

Klinik <1.775m

Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.325m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <475m

Bank <475m

Post <1.300m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <275m

U-Bahn <2.775m

Straßenbahn <1.050m

Bahnhof <1.525m

Autobahnanschluss <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap