

**Villenwohnen auf höchstem Niveau – Privatsphäre,  
Komfort und zeitlose Eleganz**



**Objektnummer: 25784**

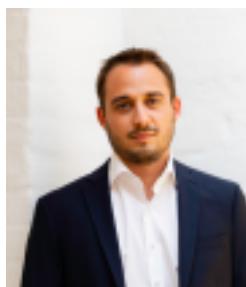
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackenbergweg
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	129,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	191,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.663.770,00 €
Provisionsangabe:	

59.895,72 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



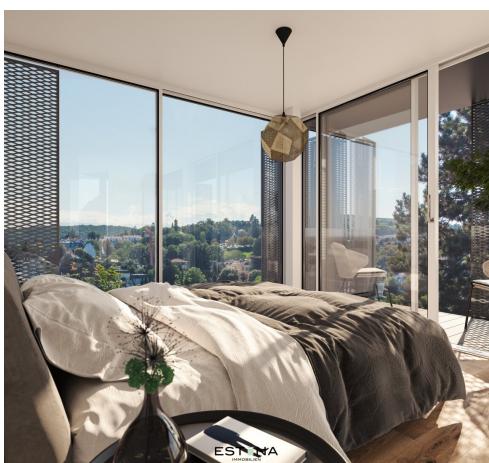
**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH

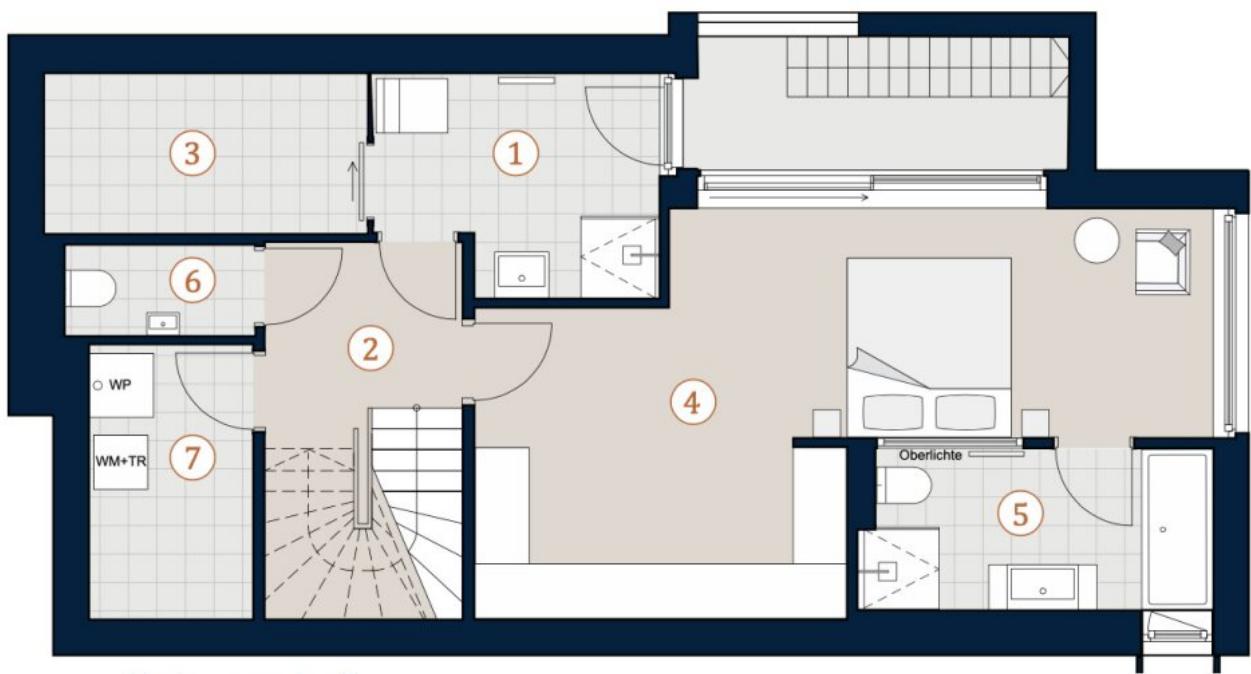
Heinrichsga  
1010 Wien

H +43 676 3

Gerne steh  
Verfügung.





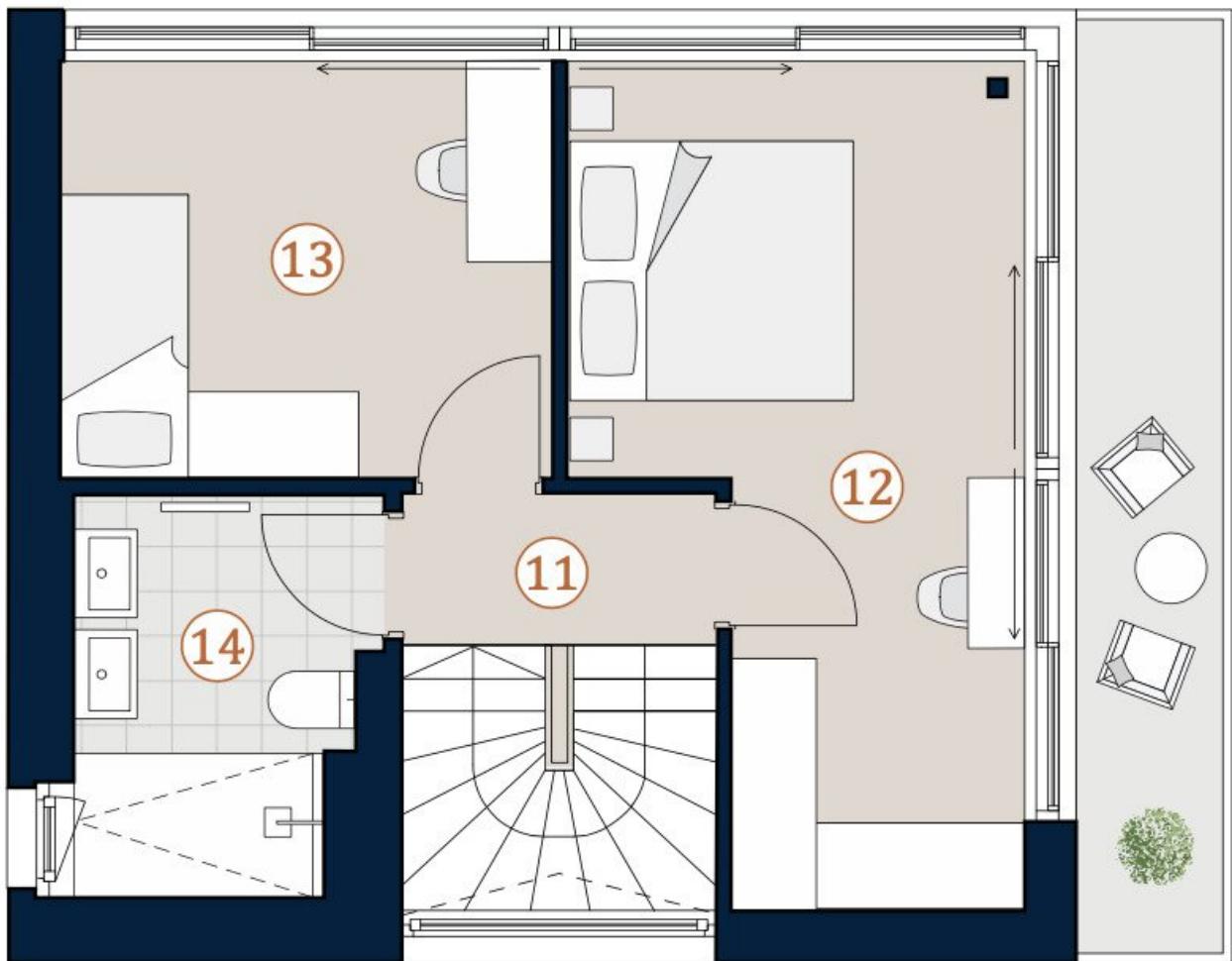


Untergeschoß



Erdgeschoß

ESTINA  
IMMOBILIEN



Obergeschoß

ESTINA  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

In den **UNIQUE Villen** verschmelzen **anspruchsvolle Architektur, edle Materialien und modernste Technik** zu einem **Wohnkonzept der Extraklasse**. Hochwertige Eichendielen verleihen den Innenräumen eine warme, natürliche Eleganz, während großzügige Fensterflächen **lichtdurchflutete Wohnräume** schaffen und den Blick in die **umliegende Natur** öffnen. Die stilvoll gestalteten Bäder begeistern mit exklusivem Feinsteinzeug und erstklassigen Markensanitärprodukten und verwandeln den Alltag in ein **Spa-ähnliches Erlebnis**. Intelligente Komfortlösungen wie ein integriertes **Audiosystem im Bad** sowie eine innovative **Smart-Home-Steuerung** für Licht und Raumklima runden das Wohnerlebnis ab – für höchsten Wohnkomfort auf Knopfdruck, jederzeit und überall.

## Highlights:

- Hochwertige Eichendielen
- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage
- Vorbereitung für Außenküchen
- E-Ladestation optional
- Smart-Home-Steuerung
- Sauna und Outdoor-Pool
- PKW-Stellplätze in der Anlage - teilweise mit Carport

- Aufbewahrungsbox für Gartengeräte

### **Raumaufteilung Erdgeschoss:**

- Vorraum
- lichtdurchflutende Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Toilette mit Handwaschbecken

### **Raumaufteilung Obergeschoss:**

- Gang
- 2 helle Schlafzimmer, eines davon mit Balkon
- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette

### **Raumaufteilung Untergeschoss:**

- Gang
- Masterbedroom mit Badezimmer (Badewanne, Walk-In Dusche, Waschbecken und Toilette)
- Sauna mit angrenzenden Badezimmer (Walk-In Dusche und Waschbecken)
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken

### **Lage und Infrastruktur:**

Durch die ideale Wohnlage sind Sie sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In **rund 4 Gehminuten** erreicht man die **Buslinien 35A**, die Sie in nur 6 Minuten zur **S-Bahn Station Krottenbachstraße** bringt oder in weiteren 10 Minuten zur **U6 Station Nussdorfer Straße**. Mit der S-Bahn erreicht man in 4 Minuten unter anderem die **U4 Heiligenstadt**.

In unmittelbarer Nähe gibt es sowohl einen **Billa** als auch einen **Spar**, die Ihnen für den täglichen Bedarf zur Verfügung stehen.

Bei einem gemütlichen Spaziergang erreicht man in wenigen Gehminuten, **Neustift am Walde**, wo bekannte **Heurige wie der "Fuhrgassl-Huber" und der "Heuriger Wolff"** zu finden sind. Das **Wiener Zentrum** ist bequem unter einer halben Stunde sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 1.663.770,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 1.789.000,- für Endnutzer)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.