

**BESTE LAGE | 3 ZIMMER TERRASSENWOHNUNG MIT  
EIGENGARTEN | UNBEFRISTET**



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4935**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hackenberggasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.786,00 €
Kaltmiete (netto)	1.400,01 €
Kaltmiete	1.623,64 €
Betriebskosten:	223,63 €
USt.:	162,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





 Neutor  
Real Vertrieb

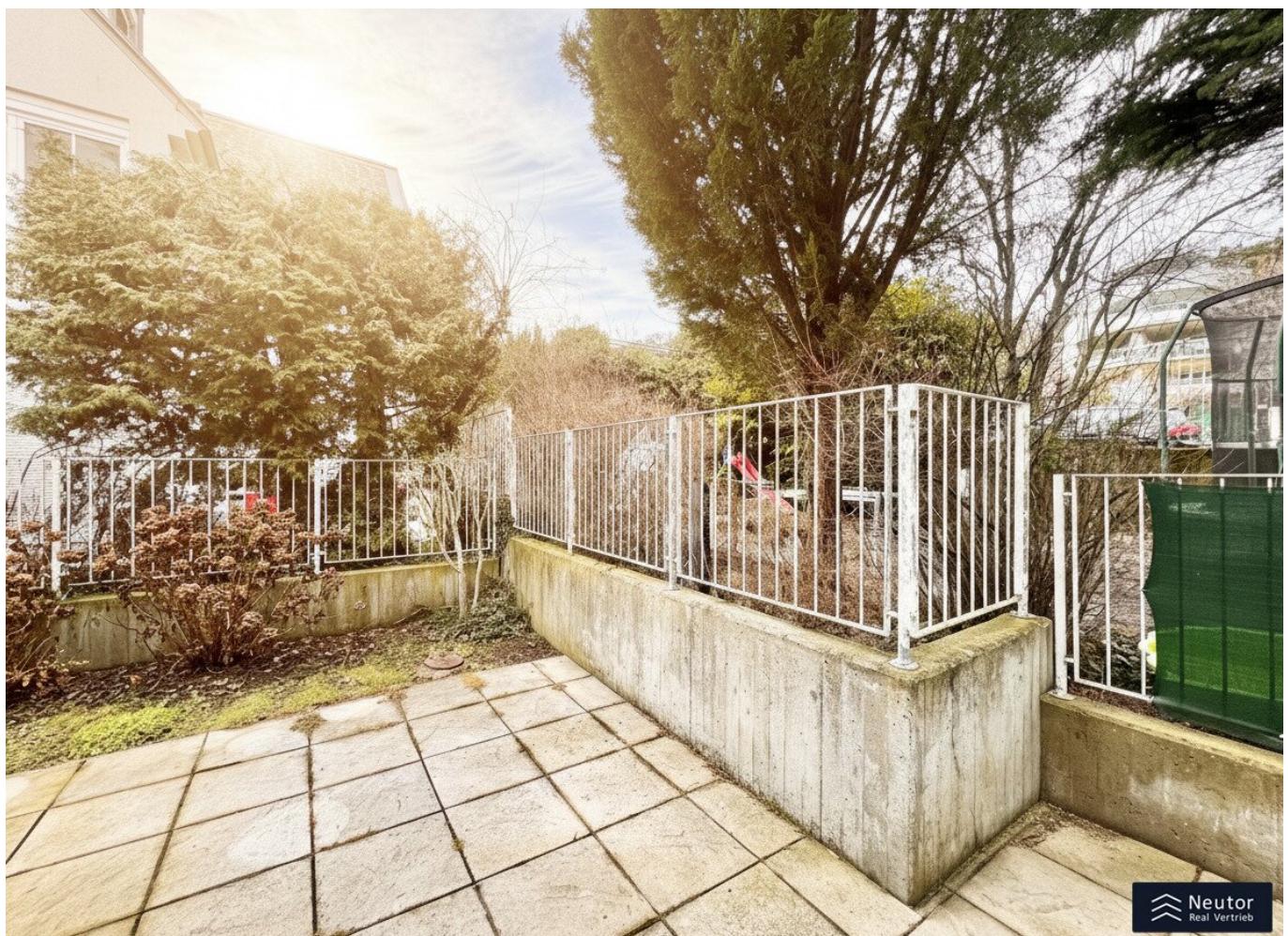




 Neutor  
Real Vertrieb







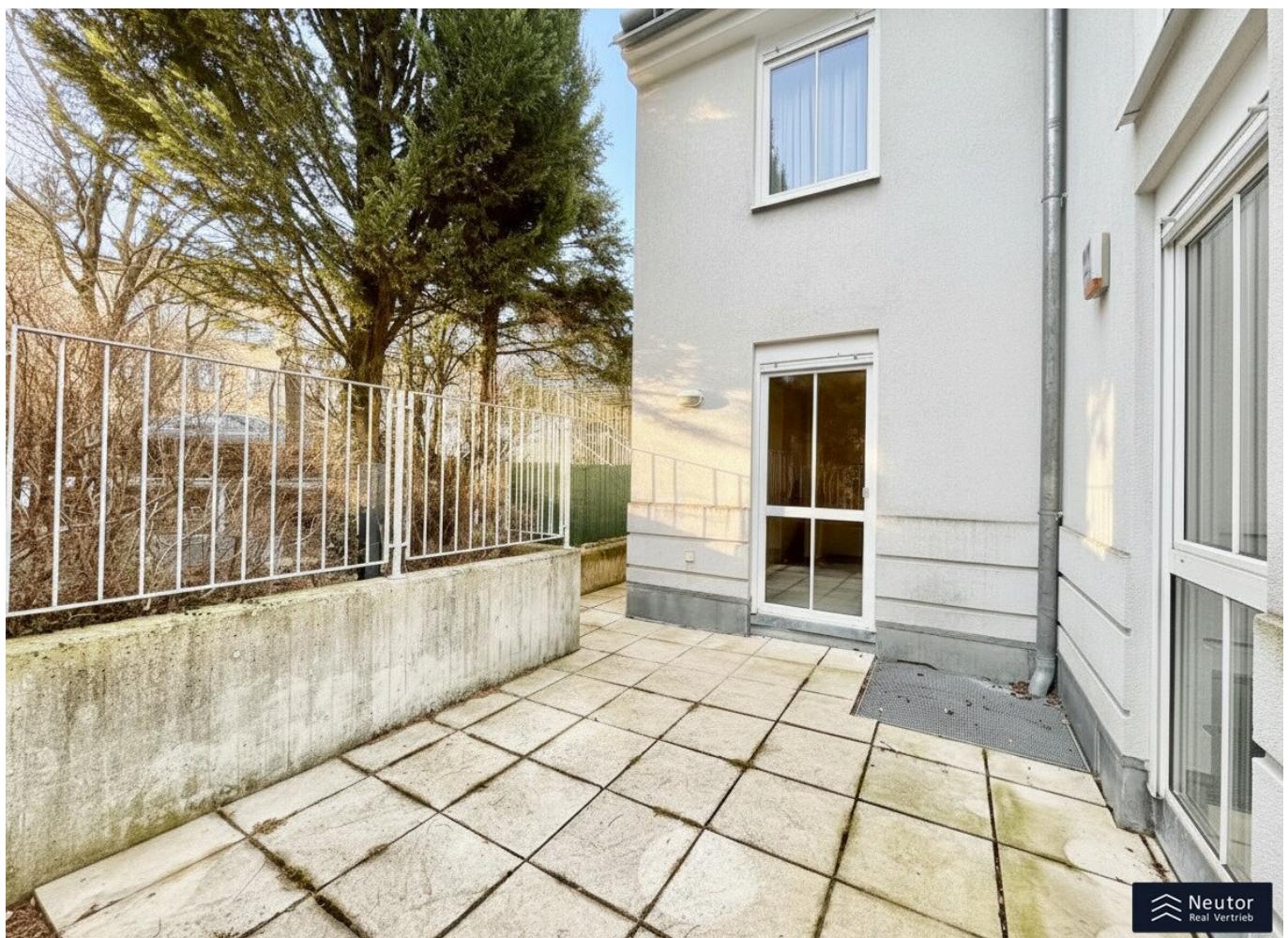
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb







Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

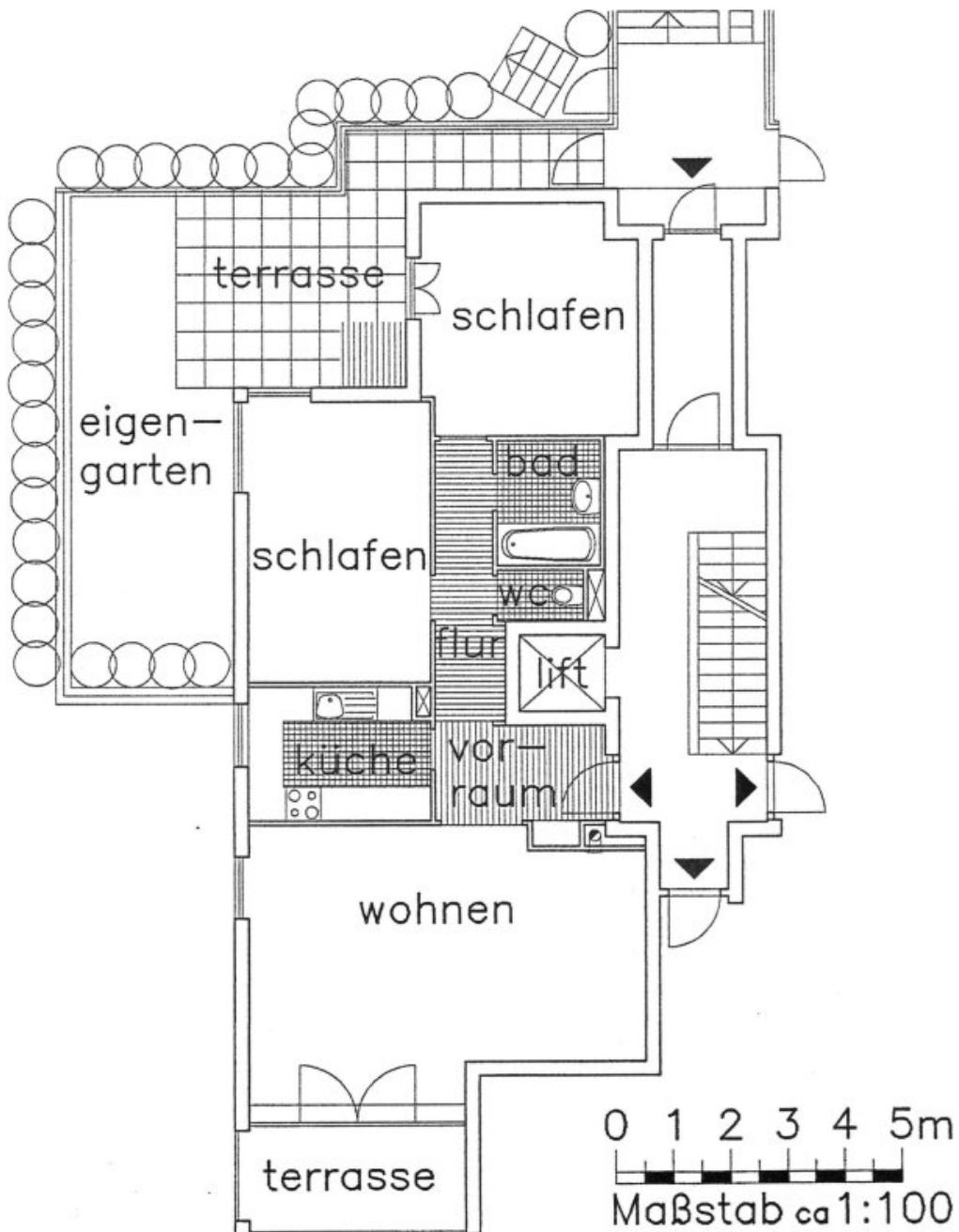


# Wohnen in Döbling

EIGENTUMSWOHNANLAGE WIEN 19, HACKENBERGGASSE 43-45

1190 Wien, Hackenbergg. 43 – 45

Haus B Wohnung Top B5 im Erdgeschoß



# Objektbeschreibung

In begehrter Grünruhelage des 19. Bezirks, in der Hackenberggasse 43, erwartet Sie diese außergewöhnliche Gartenwohnung, die Wohnqualität, Privatsphäre und erstklassige Infrastruktur auf ideale Weise vereint.

Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Eigengarten mit sonniger Terrasse – ein echtes Highlight für Familien. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage mit den Kindern oder gemütliche Sommerabende mit Freunden – hier genießen Sie Ihr eigenes Stück Natur in absoluter Ruhelage.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für das Familienleben und verbindet Wohnkomfort mit Funktionalität. Helle, freundliche Räume und große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohlnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Die in die Jahre gekommenen Teppichböden werden vom Vermieter noch in Abstimmung mit Ihren Wünschen getauscht.

## Eckdaten:

WNFL: ca. 88 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: ja

Bad: 1 mit Badewanne

WC: 1 separat

Küche: ja, voll ausgestattet

Deckenleuchten: ja

Terrasse: ja

Eigengarten: ja

Waschmaschinenanschluss: ja

Stockwerk: EG

Lift: ja

Fahrradraum: ja

Sauna im Haus: ja

Waschküche: ja

Mietverhältnis: UNBEFRISTET

### **Beschreibung:**

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit funktionstüchtigem Kamin. Das einladende Glasfenster ermöglicht einen stimmungsvollen Blick auf das Feuer und schafft besonders in der kühleren Jahreszeit eine warme, behagliche Atmosphäre – ein echtes Highlight mit Seltenheitswert in einer Mietwohnung.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und befindet sich im gepflegten Originalzustand aus dem Jahr 1996. Sämtliche Geräte sind funktionstüchtig. Sie bietet viel Stauraum und ausreichend Platz für den täglichen Bedarf – mit Potenzial zur individuellen Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und präsentiert sich ebenfalls im ursprünglichen Zustand. In Kombination mit dem unbefristeten Mietvertrag eröffnet sich hier langfristig die Möglichkeit, das Zuhause Schritt für Schritt nach eigenen Wünschen zu gestalten. Das WC ist separat angelegt, was insbesondere im Familienalltag zusätzlichen Komfort bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine solide, gut erhaltene Wohnung mit Charme, funktionierender Ausstattung und Entwicklungspotenzial – ideal für Mieter, die eine langfristige Wohnlösung in ausgezeichneter Lage suchen und ihren persönlichen Stil einbringen möchten.

### **Kosten:**

Miete brutto: € 1.786,00 inkl. BK und USt.

zzgl. Heizkosten Akonto: € 106,01 inkl. USt.

zzgl. Warmwasser Akonto: € 29,50 inkl. USt.

Kaution: € 5.358,00

### **Infrastruktur + Lage:**

Die Hackenberggasse zählt zu den gefragtesten Wohnadressen Döblings. Die Kombination aus Grünruhelage und guter Anbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite. Gleichzeitig genießen Sie unmittelbare Nähe zur Natur.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.

**Die Neutor Real GmbH weist auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber hin. Irrtum vorbehalten.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap