

Villenwohnen auf höchstem Niveau – Privatsphäre, Komfort und zeitlose Eleganz



Objektnummer: 26583

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
Nutzfläche:	129,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	191,71 m²
Heizwärmebedarf:	C 44,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.663.770,00 €

Ihr Ansprechpartner

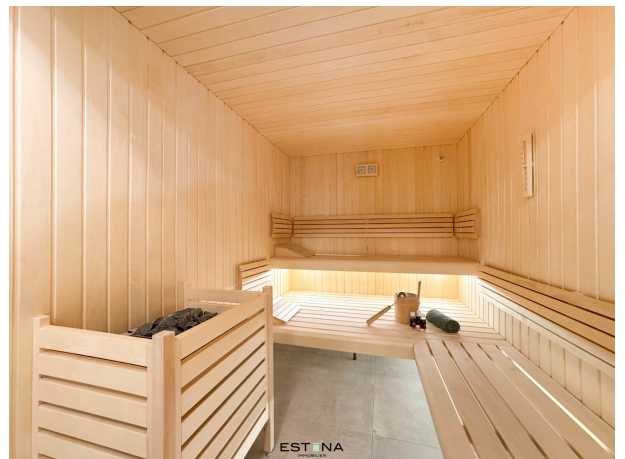


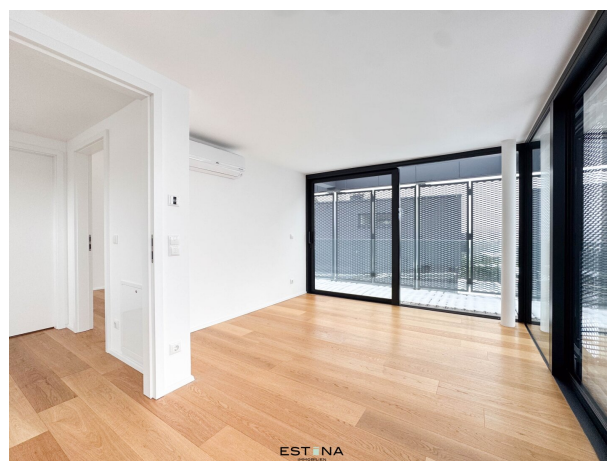
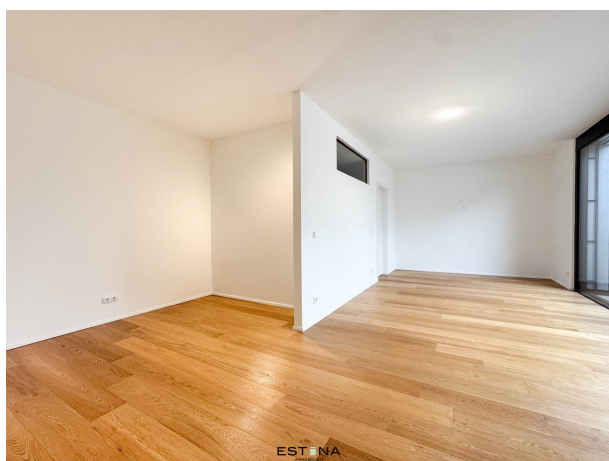
Benedikt Wawra

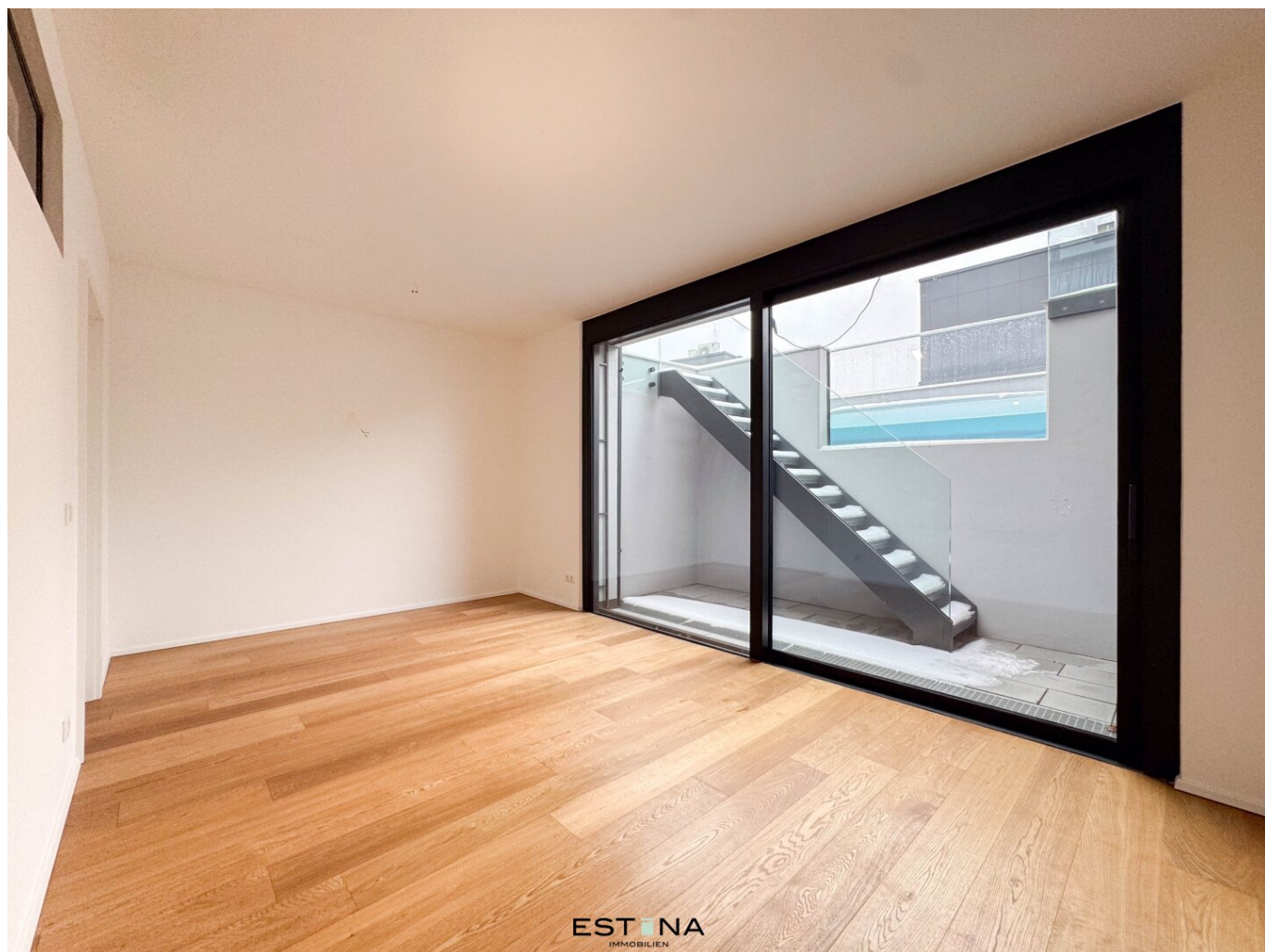
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

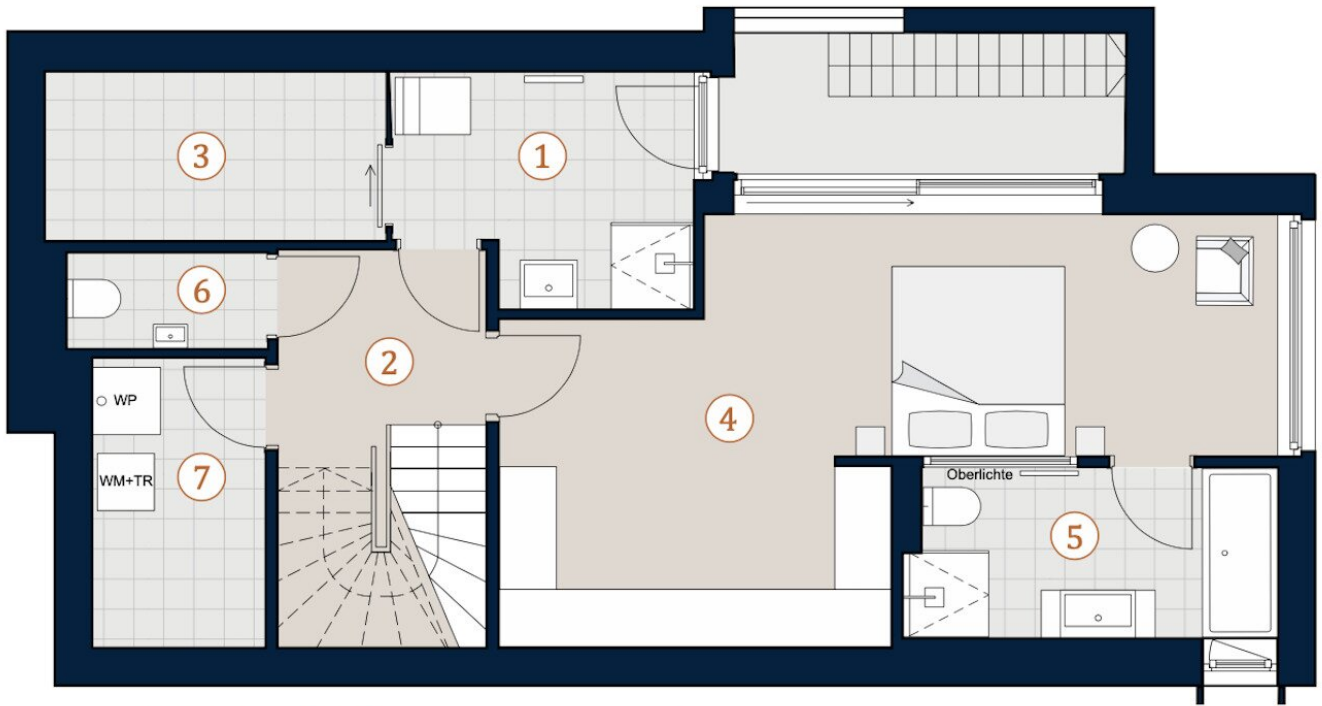
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











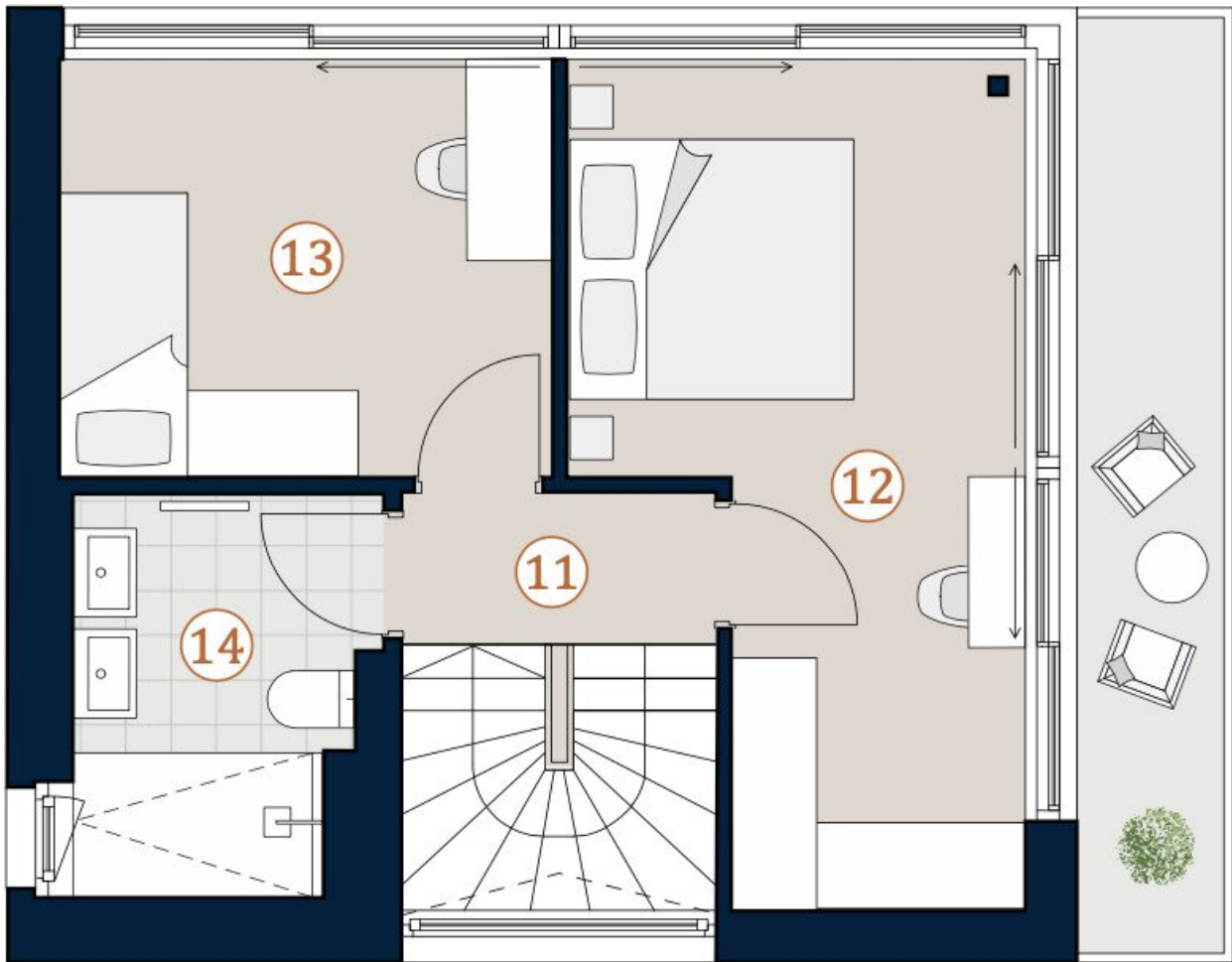
Untergeschoß

EST  NA
IMMOBILIEN



Erdgeschoß

EST  NA
IMMOBILIEN



Obergeschoß

EST  NA
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**.