

h(e)artpieces - Luftig Wohnen, mitten in Döbling!



Objektnummer: 915

Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	86,29 m ²
Keller:	2,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,61
Kaufpreis:	1.175.000,00 €
Infos zu Preis:	

Garagenplatz für 40.000€.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

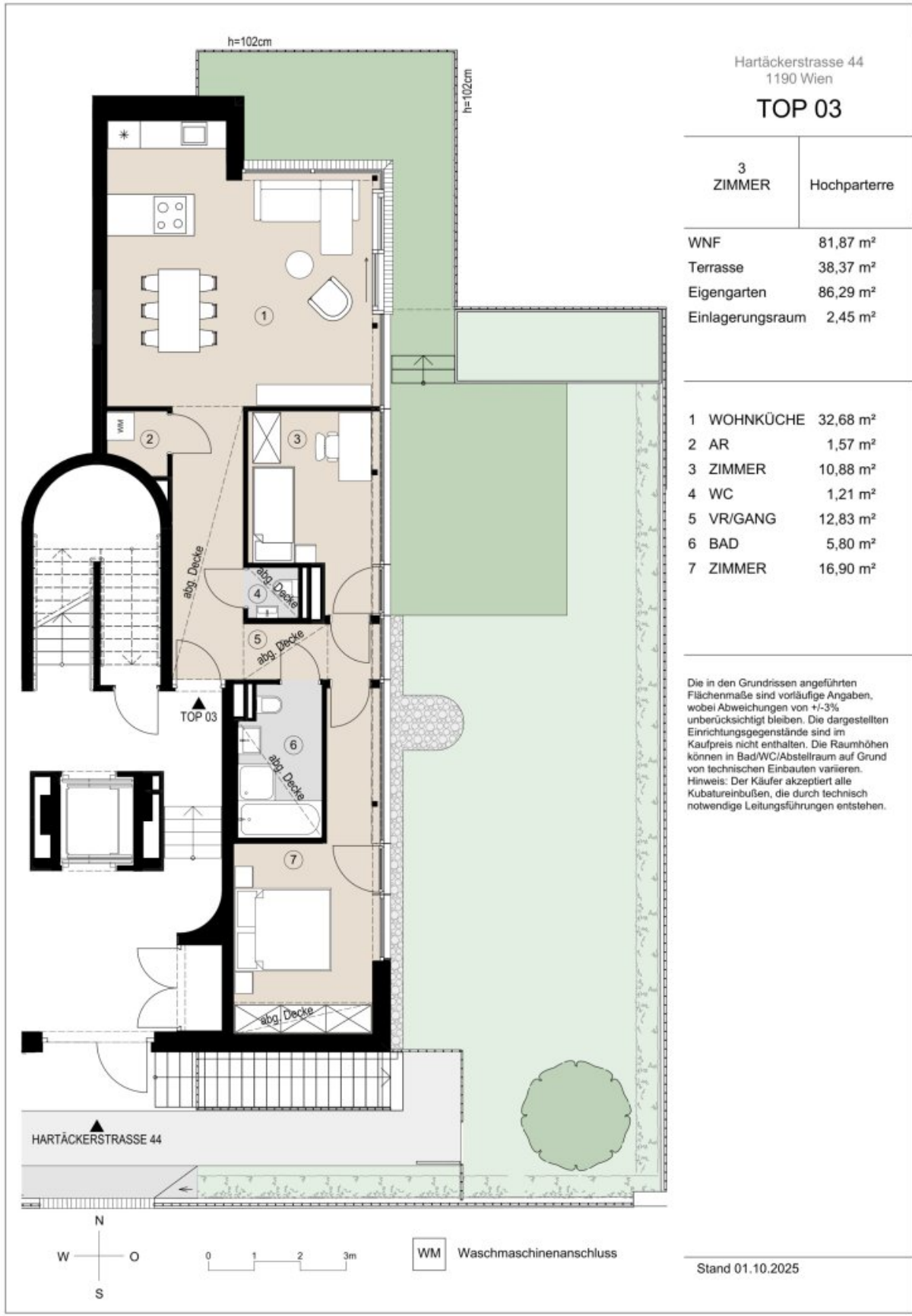


Viola Dollinger









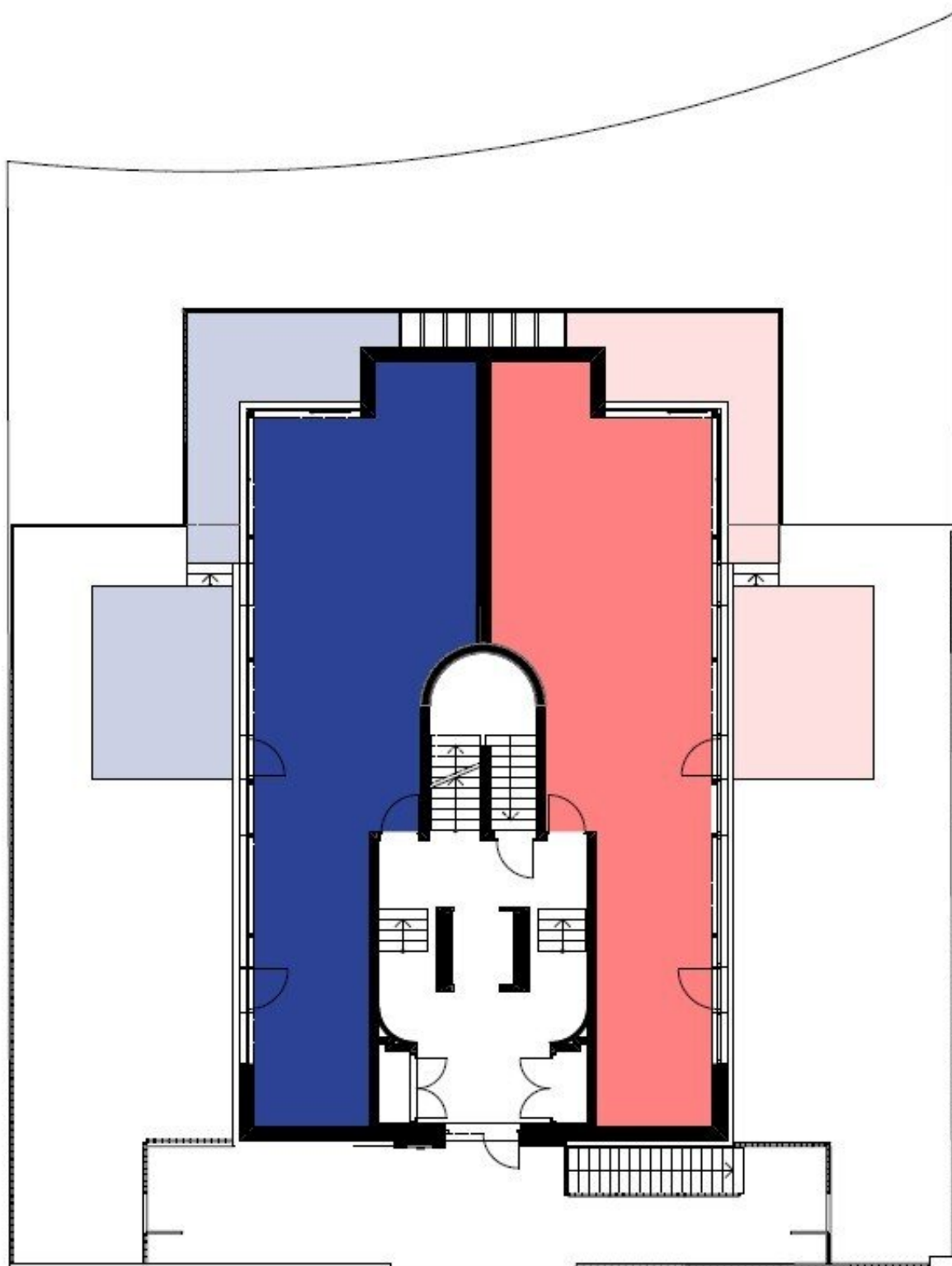
Hartäckerstrasse 44
1190 Wien

TOP 03

3 ZIMMER	Hochparterre
WNF	81,87 m ²
Terrasse	38,37 m ²
Eigengarten	86,29 m ²
Einlagerungsraum	2,45 m ²

1	WOHNKÜCHE	32,68 m ²
2	AR	1,57 m ²
3	ZIMMER	10,88 m ²
4	WC	1,21 m ²
5	VR/GANG	12,83 m ²
6	BAD	5,80 m ²
7	ZIMMER	16,90 m ²

Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von +/-3% unberücksichtigt bleiben. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Raumhöhen können in Bad/WC/Abstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kubatureinbußen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.



HP

TOP 2

TOP 3

Objektbeschreibung

h(e)artpieces - Wohnen in der Hartäckerstraße

Hier vereinen sich zeitlose Architektur, Privatsphäre und eine der besten Lagen Wiens zu einem Wohnprojekt, das bleibende Werte schafft!

In der Hartäckerstraße im 19. Bezirk entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit maximal **sechs Wohnungen**, die wie Kunstwerke für sich stehen und durch ihre Einzigartigkeit beeindrucken. Mit Wohnflächen zwischen **79 m² und 201 m² zuzüglich Gärten oder Terrassen**, bieten die Wohnungen ein ideales Zuhause. Es besteht die Möglichkeit, Wohnungen zusammenzulegen und so individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Der Rohbau wird bald fertiggestellt, die **Übergabe ist für Ende 2026** geplant. Neben der klaren Architektur im Bauhausstil und der zeitlosen Eleganz des Wohnhauses punktet auch die moderne Haustechnik mittels Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie vorbereiteter Klimatisierung (Fan-Coils).

Visualisierungen ©KENH, Fotos ©Realagency

Die top3 liegt im Hochparterre und hat einen großen Eigengarten (Ost-Ausrichtung!)

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Eigengarten
- zwei Schlafzimmer mit Platz für Einbaukästen
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Toilette
- Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Die öffentliche Verkehrsanbindung kann als sehr gut bezeichnet werden - binnen 30 Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum!

- 40A (direkte Haltestelle: Hugo-Wolf-Park), 10A, 35A, 37A
- S45 (Haltestelle: Wien Krottenbachstraße oder Oberdöbling)
- U4-Station Heiligenstadt (erreichbar binnen 7 Autobusminuten)
- U6-Station Nußdorfer Straße (erreichbar binnen 6 Autobusminuten)

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap