Hackenberg – Kleingartenhaus auf Eigengrund für ganzjähriges Wohnen.



Objektnummer: 5569

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	41,20 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	329.000,00 €

Provisionsangabe:

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

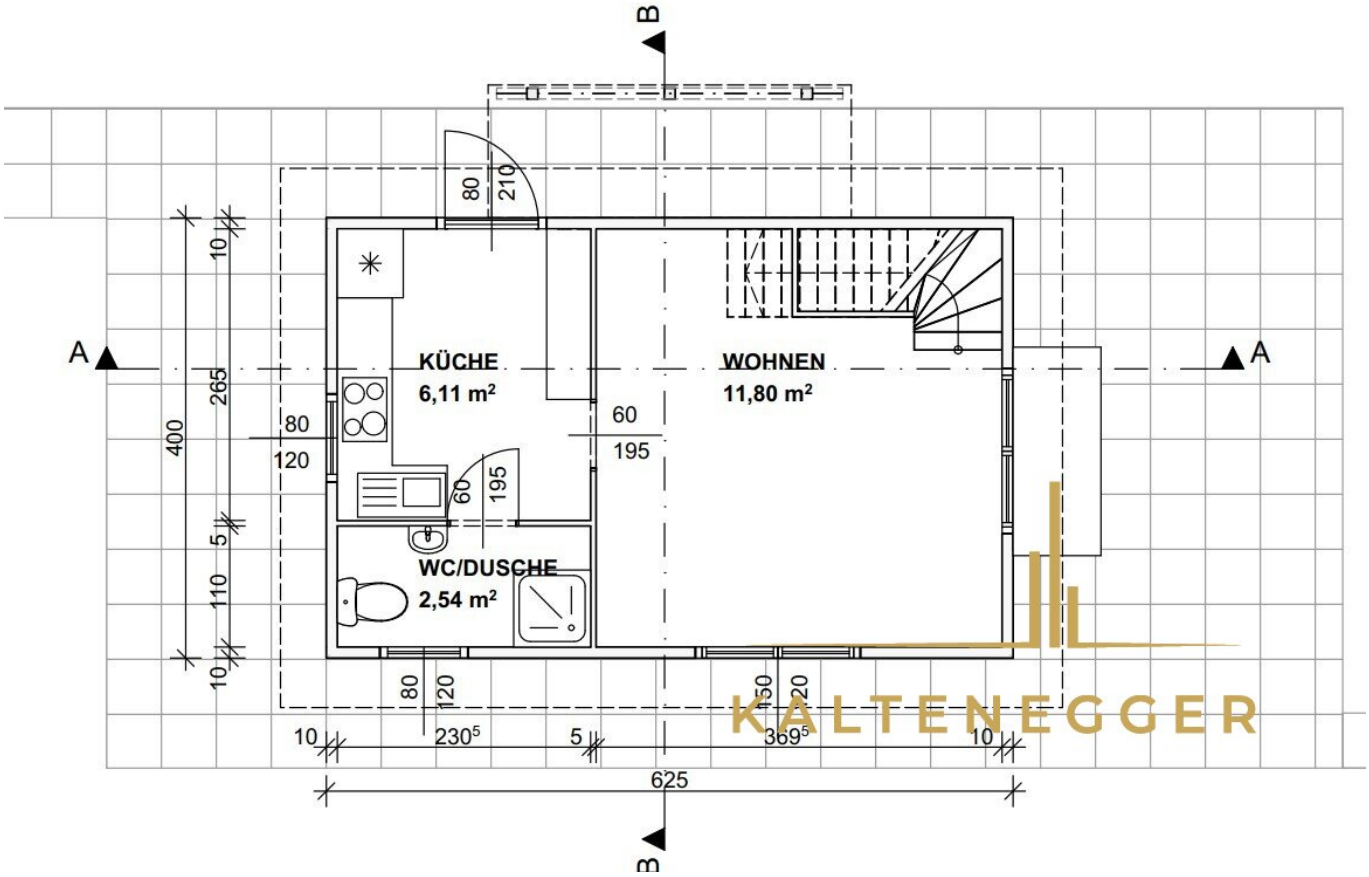

KALTENEGGER

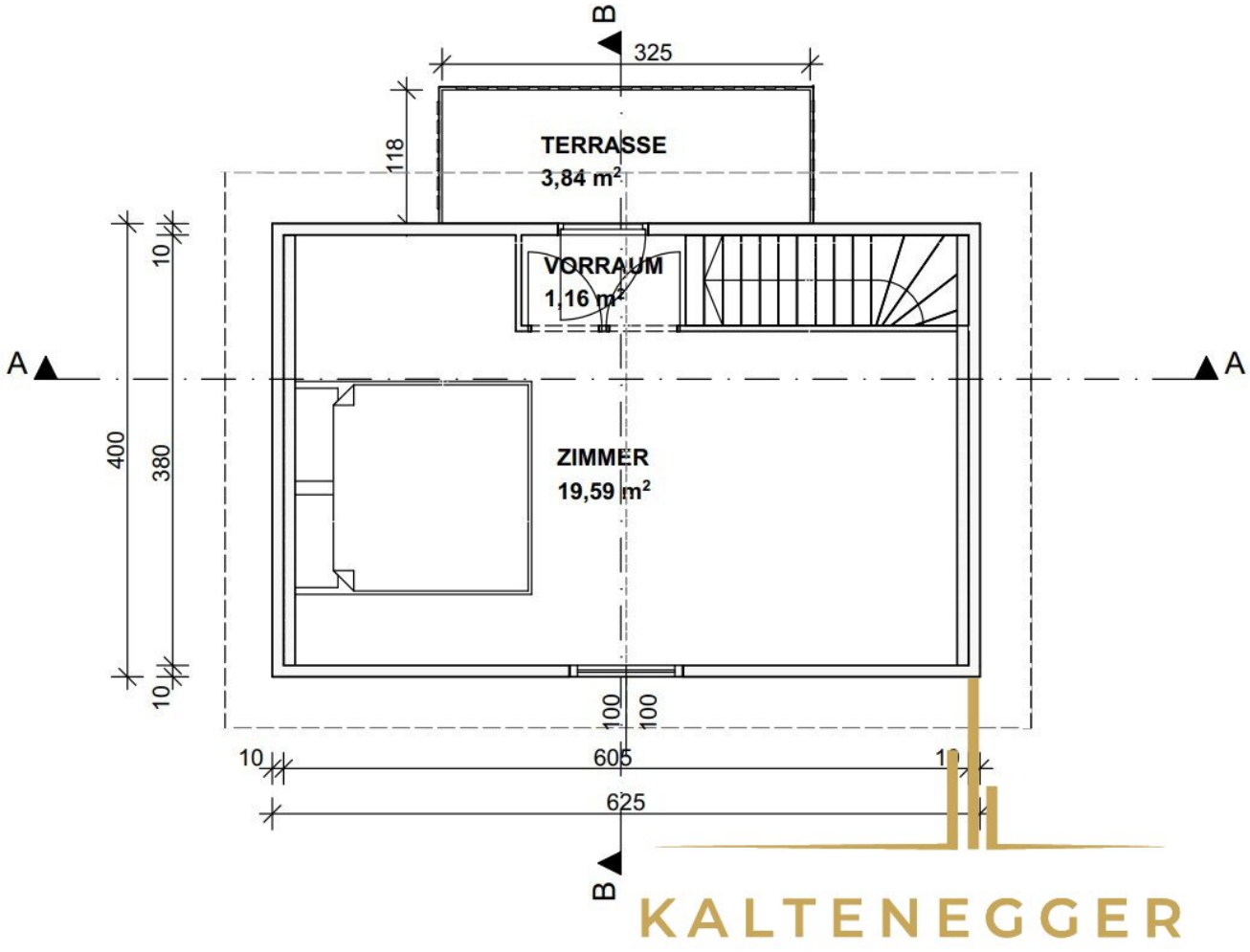

KALTENEGGER





KALTENEGGER


B
A
A
80
210
10
265
5
110
10
400
KÜCHE
6,11 m²
WOHNEN
11,80 m²
80
120
60
195
60
195
WC/DUSCHE
2,54 m²
80
120
150
20
10
230⁵
5
369⁵
10
625
B



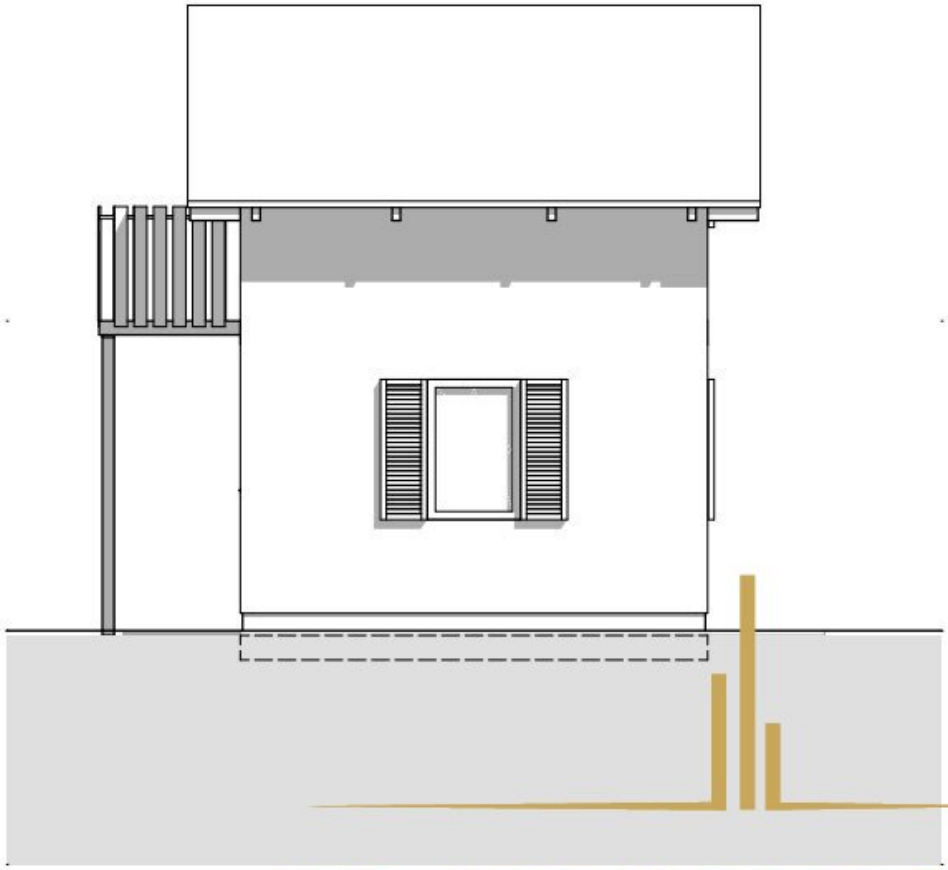
GRUNDRISS 1. OG 1:100



SEITENANSICHT 1:100



SEITENANSICHT 1:100



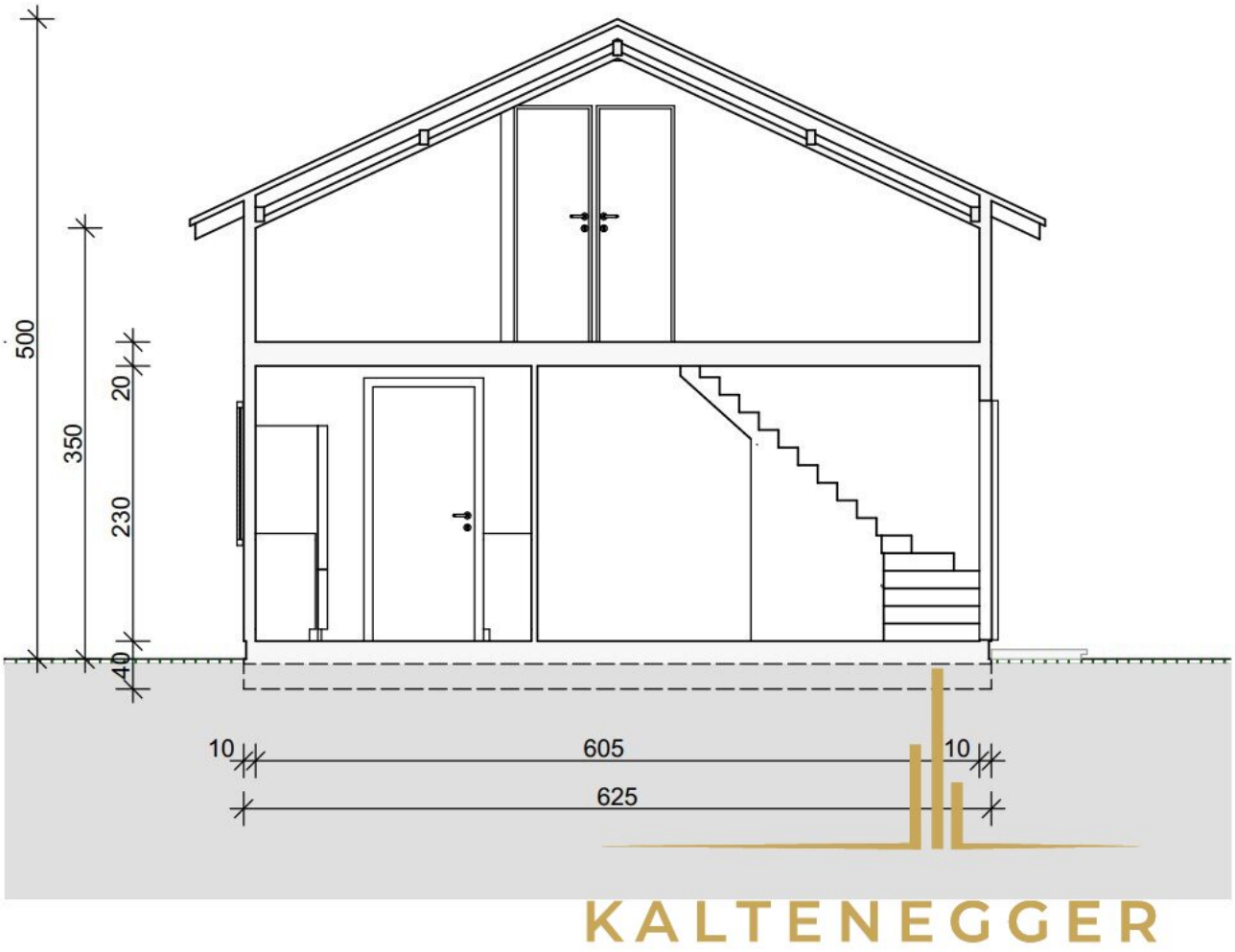
KALTENEGGER

WEGANSICHT 1:100



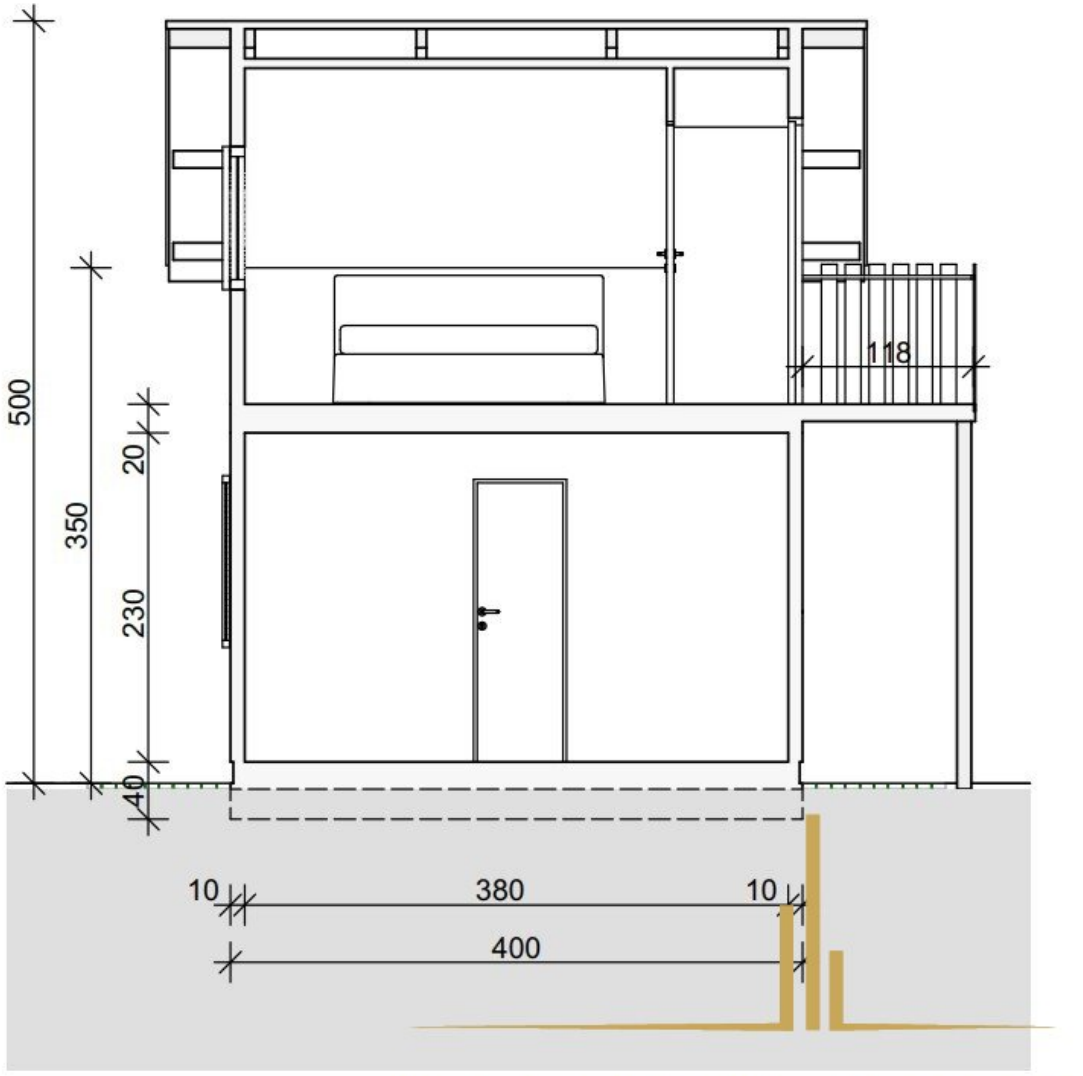
KALTENEGGER

GARTENANSICHT 1:100



KALTENEGGER

SCHNITT A-A 1:100



KALTENEGGER

SCHNITT B-B 1:100

Objektbeschreibung

Am begehrten Hackenberg, einer der charmantesten Wohnlagen im 19. Bezirk, gelangt dieses liebevoll gestaltete Kleingartenhaus auf **Eigengrund** zum Verkauf. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und dennoch hervorragend an die städtische Infrastruktur angebunden, vereint diese Liegenschaft naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität – und das **ganzjährig**.

Auf einem **194 m² großen Grundstück** eröffnet sich hier ein Rückzugsort, der Geborgenheit, Privatsphäre und Lebensfreude vereint. Der gepflegte Garten, die sonnigen Terrassenflächen und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine Wohnatmosphäre, die gleichermaßen funktional wie einladend ist.

DAS HAUS

ca. 41,20 m² Wohnfläche

zzgl. rund 3,84 m² Terrasse im 1. Obergeschoss

Das Haus präsentiert sich kompakt, effizient geplant und zugleich erstaunlich großzügig in seiner Wirkung. Helle Räume und kurze Wege sorgen für ein angenehmes Wohngefühl – ideal für Paare, Singles oder all jene, die ein charmantes Zuhause im Grünen suchen.

ERDGESCHOSS

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine durchdachte Raumstruktur, die Funktionalität und Behaglichkeit harmonisch verbindet:

- **Küche mit ca. 6,11 m²** – praktisch geplant und optimal nutzbar
- **Tageslichtbadezimmer mit ca. 2,54 m²**, ausgestattet mit Dusche, Handwaschbecken und WC
- **Wohnzimmer mit ca. 11,80 m²** – das Herzstück des Hauses, mit direktem Ausgang auf die gepflasterte Terrasse und in den Eigengarten

Der Wohnbereich öffnet sich zum Garten hin und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Über eine Treppe gelangen Sie in das:

1. OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss überzeugt durch Großzügigkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- **Vorraum mit ca. 1,16 m²** und Ausgang auf die rund **3,84 m² große Terrasse**

- **Großzügiges Schlafzimmer mit ca. 19,59 m²**, das bei Bedarf problemlos in **zwei separate Räume** geteilt werden kann – ideal für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie Homeoffice oder Kinderzimmer

Die Terrasse im Obergeschoss lädt dazu ein, den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen oder ihn entspannt ausklingen zu lassen.

DAS GRUNDSTÜCK

Das **194 m² große Grundstück** ist vollständig eingezeunt und liebevoll gestaltet. Der Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, gärtnerische Gestaltung oder gemütliche Stunden im Freien.

Ein **praktischer Geräteschuppen** befindet sich ebenfalls am Grundstück und schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör.

Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse:

- **Strom, Wasser und Kanal** sind angeschlossen

- **Gasanschluss** wurde bereits bis zum Grundstück im Eingangsbereich verlegt, jedoch **nicht an das Haus angeschlossen**

Damit sind bereits wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen, die zukünftige Adaptierungen erleichtern.

PARKEN

Parkmöglichkeiten können – je nach Verfügbarkeit – **in unmittelbarer Nähe** zum Objekt

angemietet werden und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

LAGE UND UMFELD

Der Hackenberg zählt zu den besonders geschätzten Wohnlagen im **19. Wiener Gemeindebezirk Döbling**. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, ruhigem Wohncharakter und guter Erreichbarkeit macht diese Lage zu einem begehrten Lebensmittelpunkt.

Spazierwege, Grünflächen und die Nähe zu den Wiener Weinbergen verleihen dem Umfeld einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

FAZIT

Dieses Kleingartenhaus am Hackenberg ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Ruhe, Natur und Lebensqualität in harmonischem Einklang stehen.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen:

Eigengrund, ganzjähriges Wohnen und ein Garten als persönlicher Rückzugsort – mitten im Grünen und dennoch in Wien.