Villenwohnen auf höchstem Niveau – Privatsphäre, Komfort und zeitlose Eleganz

Objektnummer: 28457

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:	1.540.000,00 €

Provisionsangabe:

55.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19

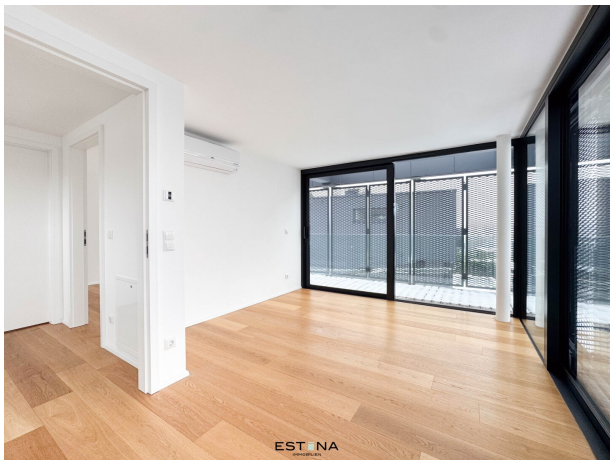
1020 Wien

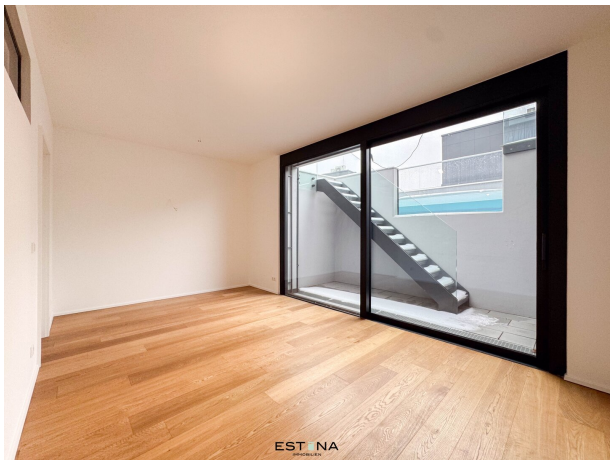
H +43 676 331 85

Gerne stehe ich Ih min zur Verfügung.

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN





EST NA
IMMOBILIEN

EST NA

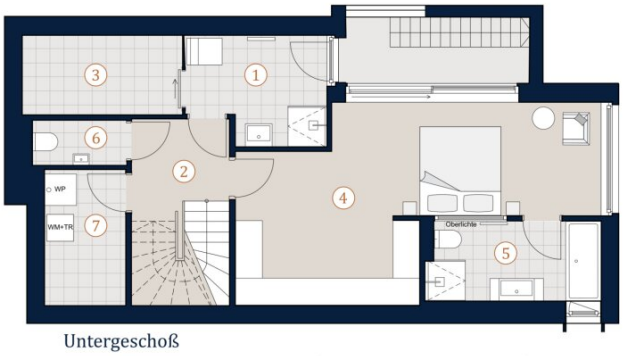
Hackenbergweg 43

1190 Wien

Villa 2 · UG, EG

Nutzfläche	**129,29 m²**
Terrasse	**31,51 m²**
Balkon	**6,57 m²**

1	Ruhebereich	7,18 m²
2	Stiegenhaus	8,85 m²
3	Sauna	6,42 m²
4	Zimmer	26,37 m²
5	Bad	6,78 m²
6	WC	2,15 m²
7	Technikraum	5,46 m²
8	Gang	2,63 m²
9	Wohnküche	29,01 m²
10	WC	1,28 m²



Untergeschoß

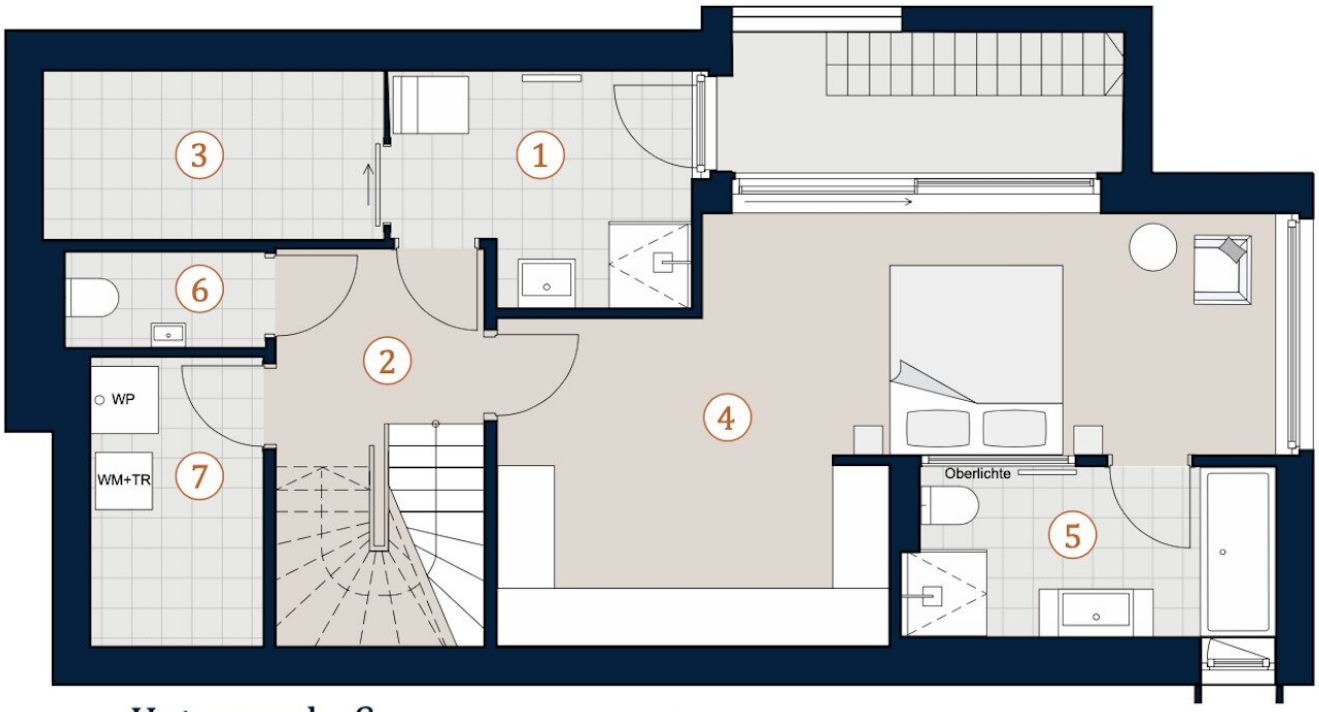
Erdgeschoß

A4 | M 1:100 0 5

N

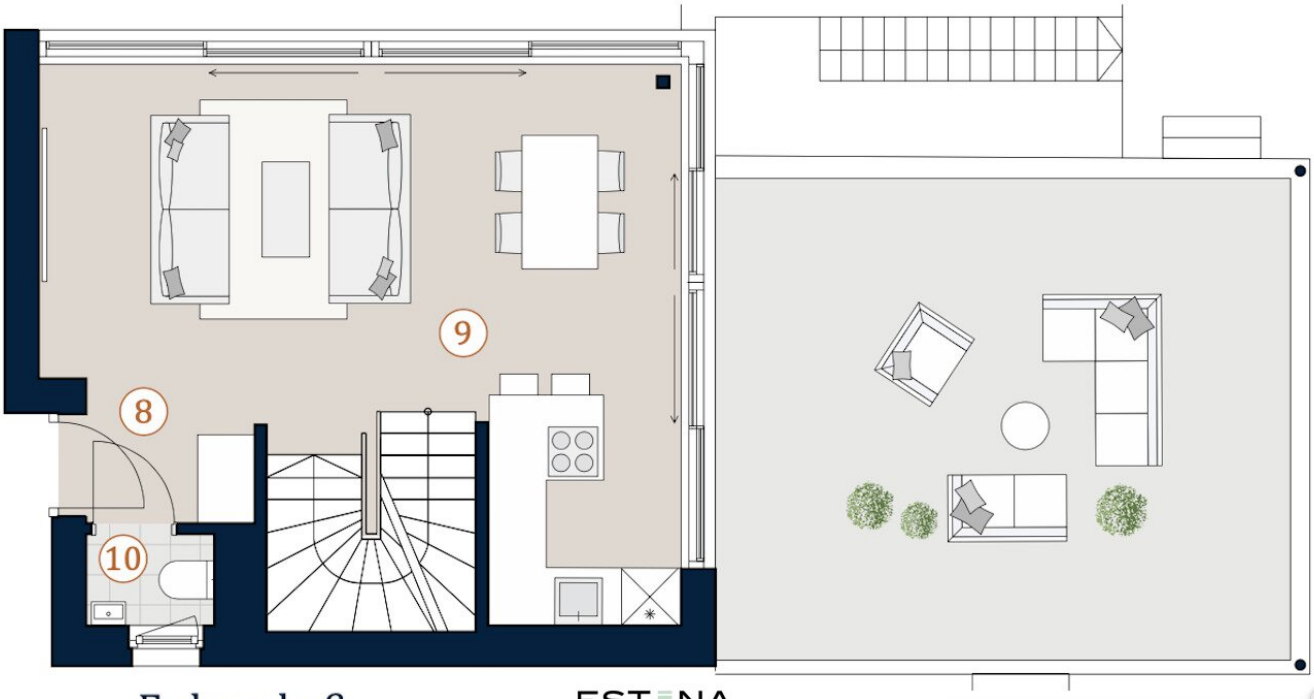
Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022

ESTINA IMMOBILIEN



Untergeschoß

ESTINA
IMMOBILIEN



Erdgeschoß

ESTINA
IMMOBILIEN

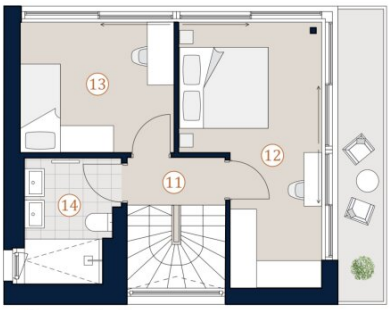
Hackenbergweg 43

1190 Wien

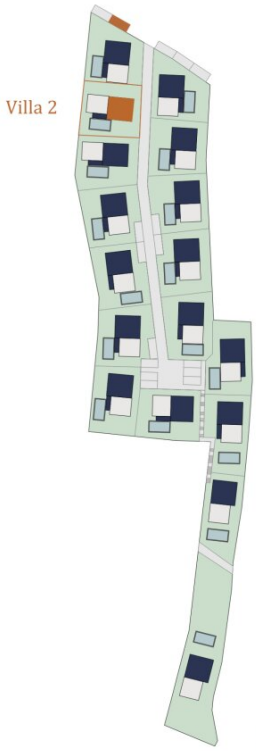
Villa 2 · OG

Nutzfläche	**129,29 m²**
Terrasse	**31,51 m²**
Balkon	**6,57 m²**

11	Gang	2,36 m²
12	Zimmer	15,28 m²
13	Zimmer	10,01 m²
14	Bad	5,51 m²



Obergeschoß

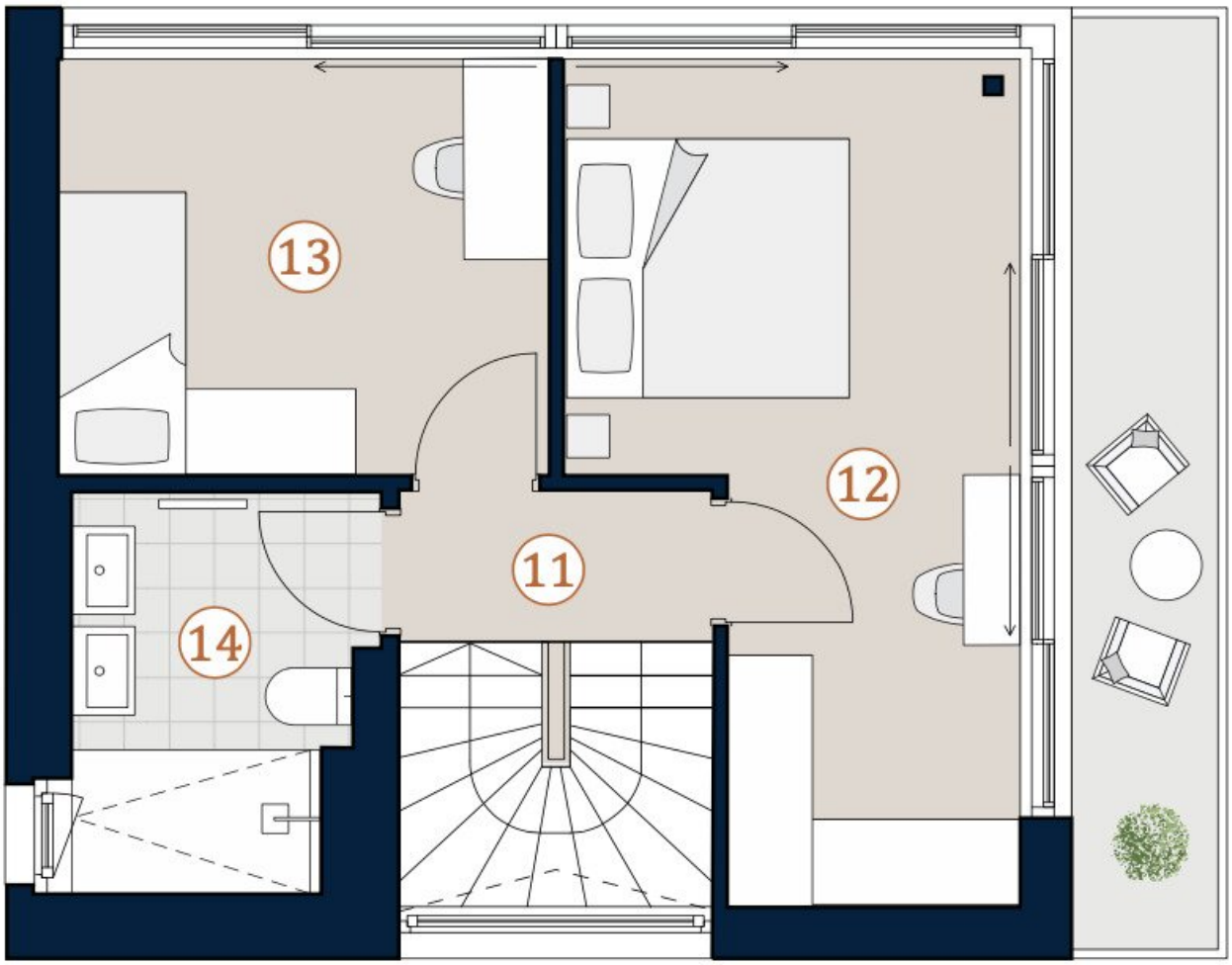


A4 | M 1:100 0 5 N

Übersicht | Lage N

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022

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: € 1.540.000,00

Provision: € 55.440,00 inkl. 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.**