

# Traumhaftes Einfamilienhaus in Top-Lage | Erstbezug!!



Objektnummer: 7398/1179

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	92,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN





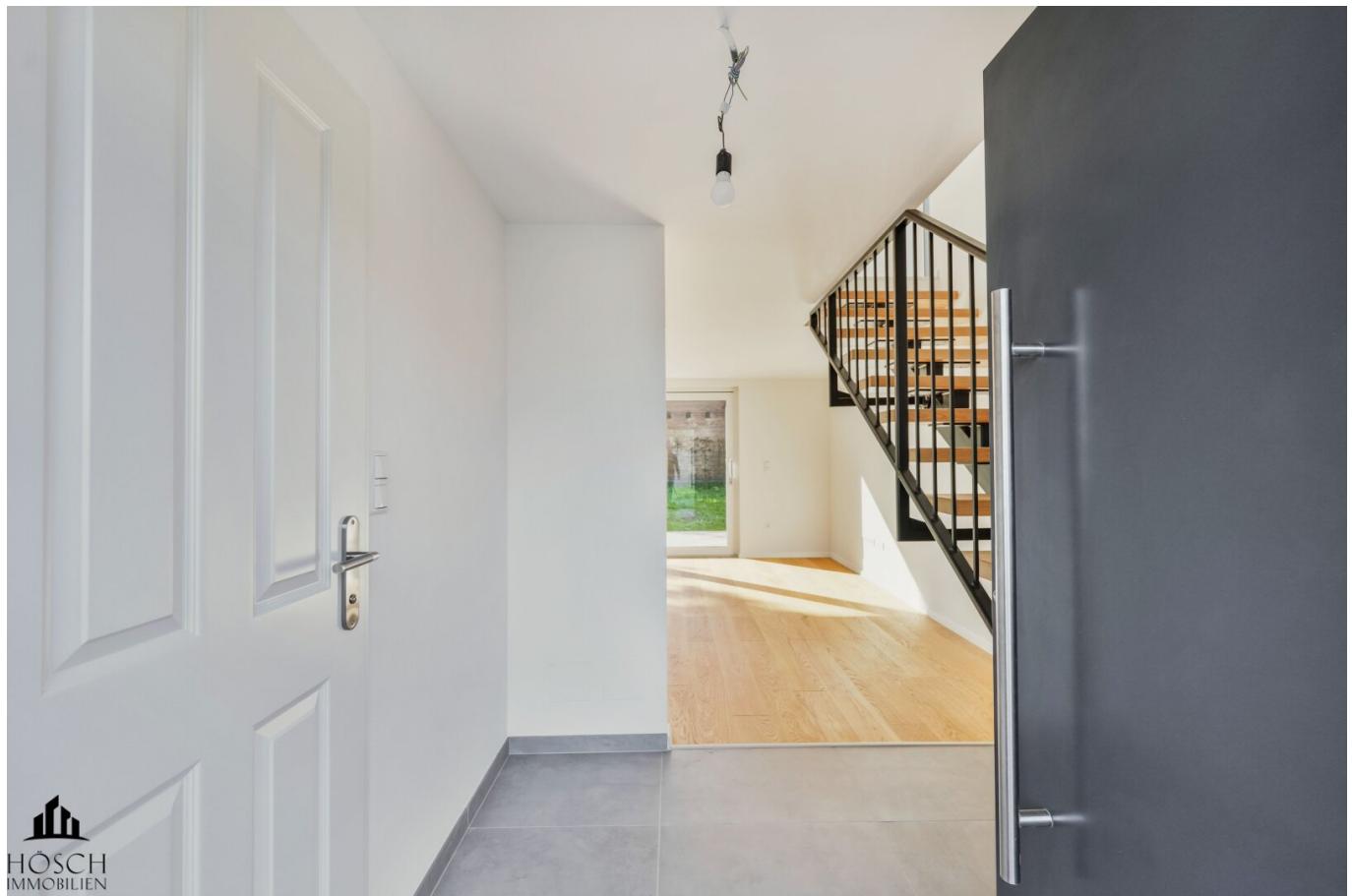
HÖSCH  
IMMOBILIEN





  
**HÖSCH**  
IMMOBILIEN



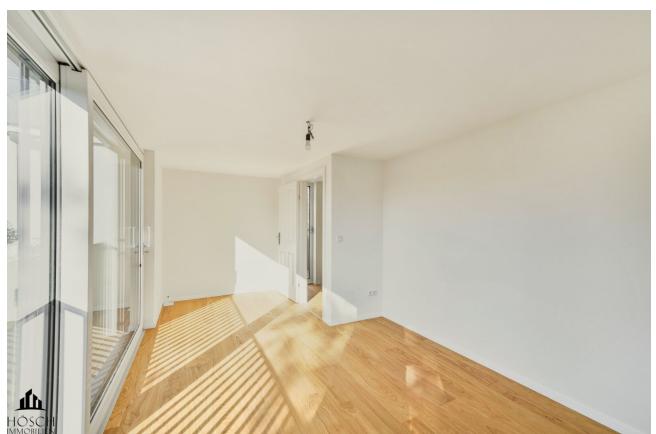
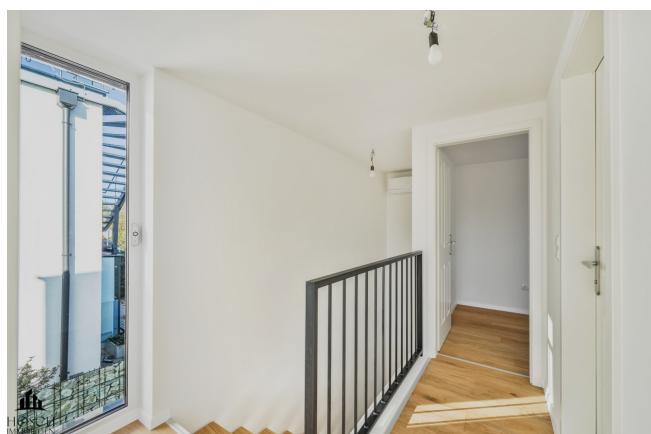
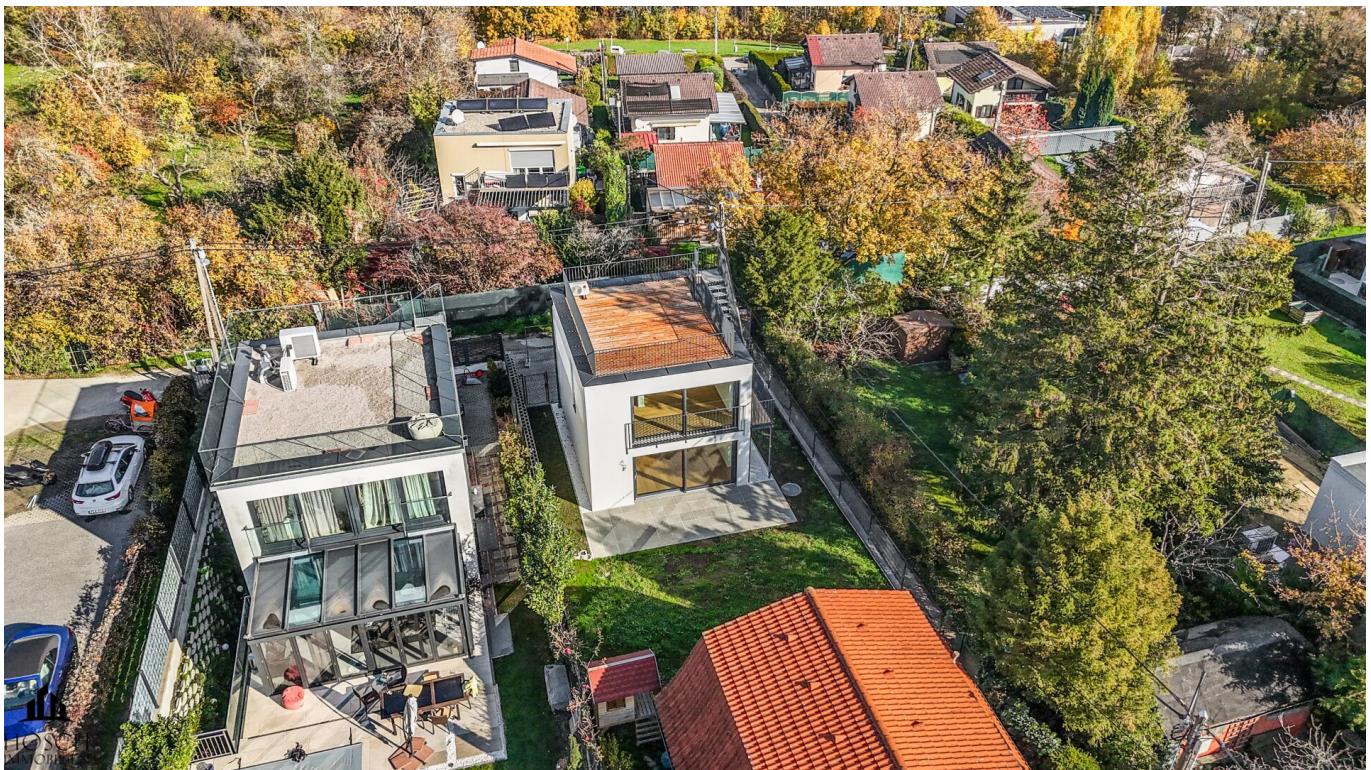


  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



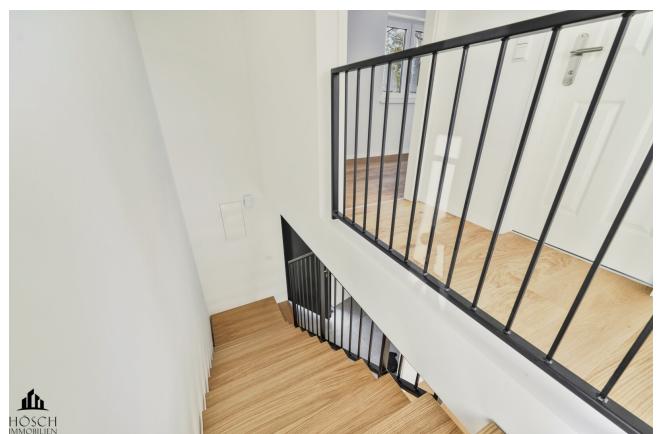


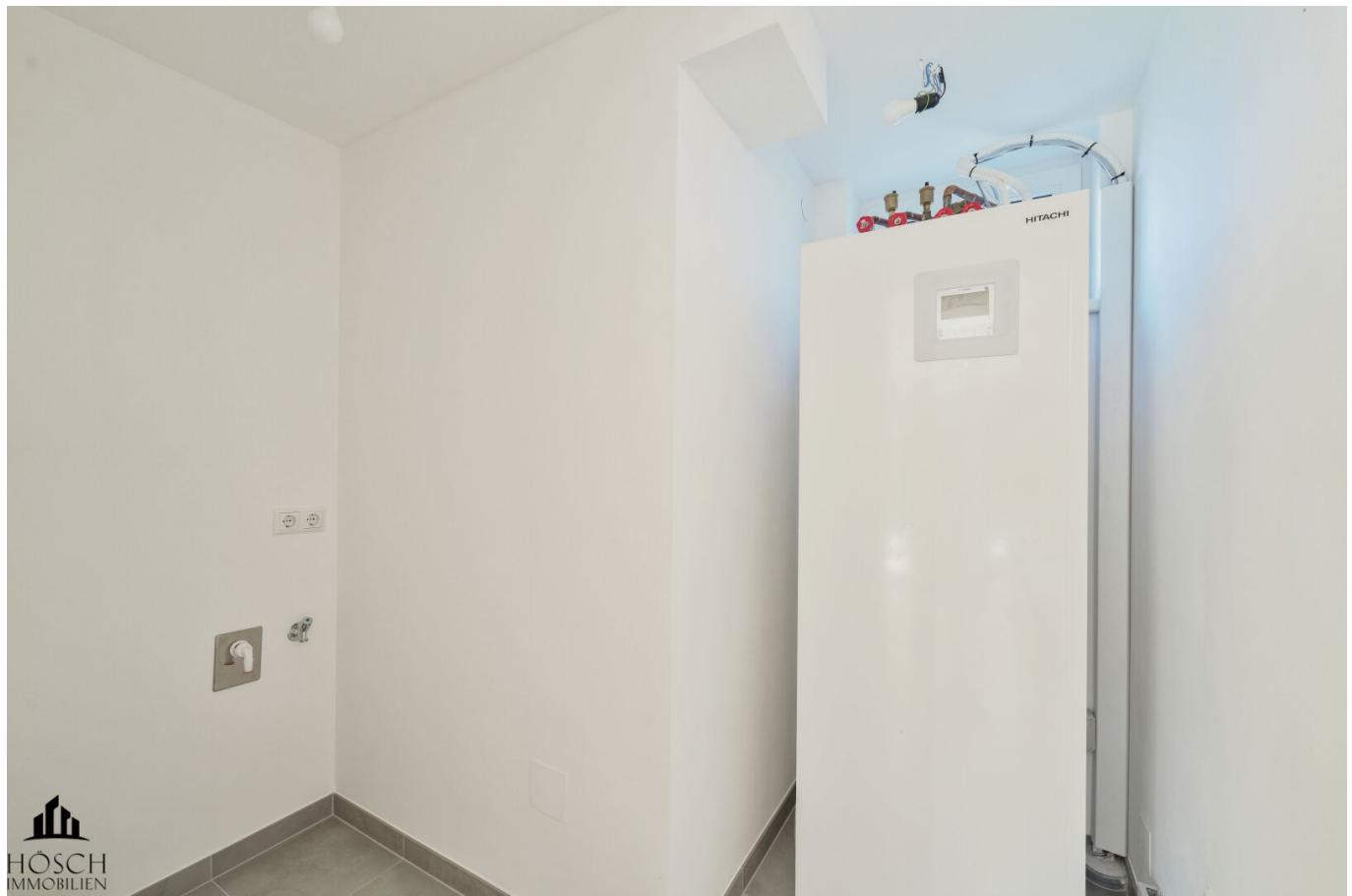


  
**HÖSCH**  
IMMOBILIEN

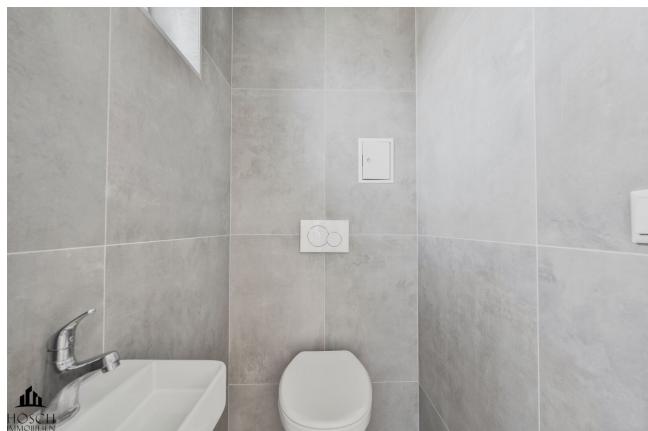


  
**HÖSCH**  
IMMOBILIEN





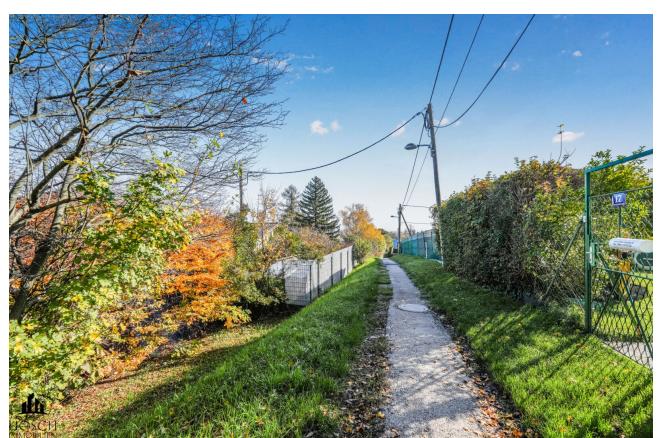
 HÖSCH  
IMMOBILIEN

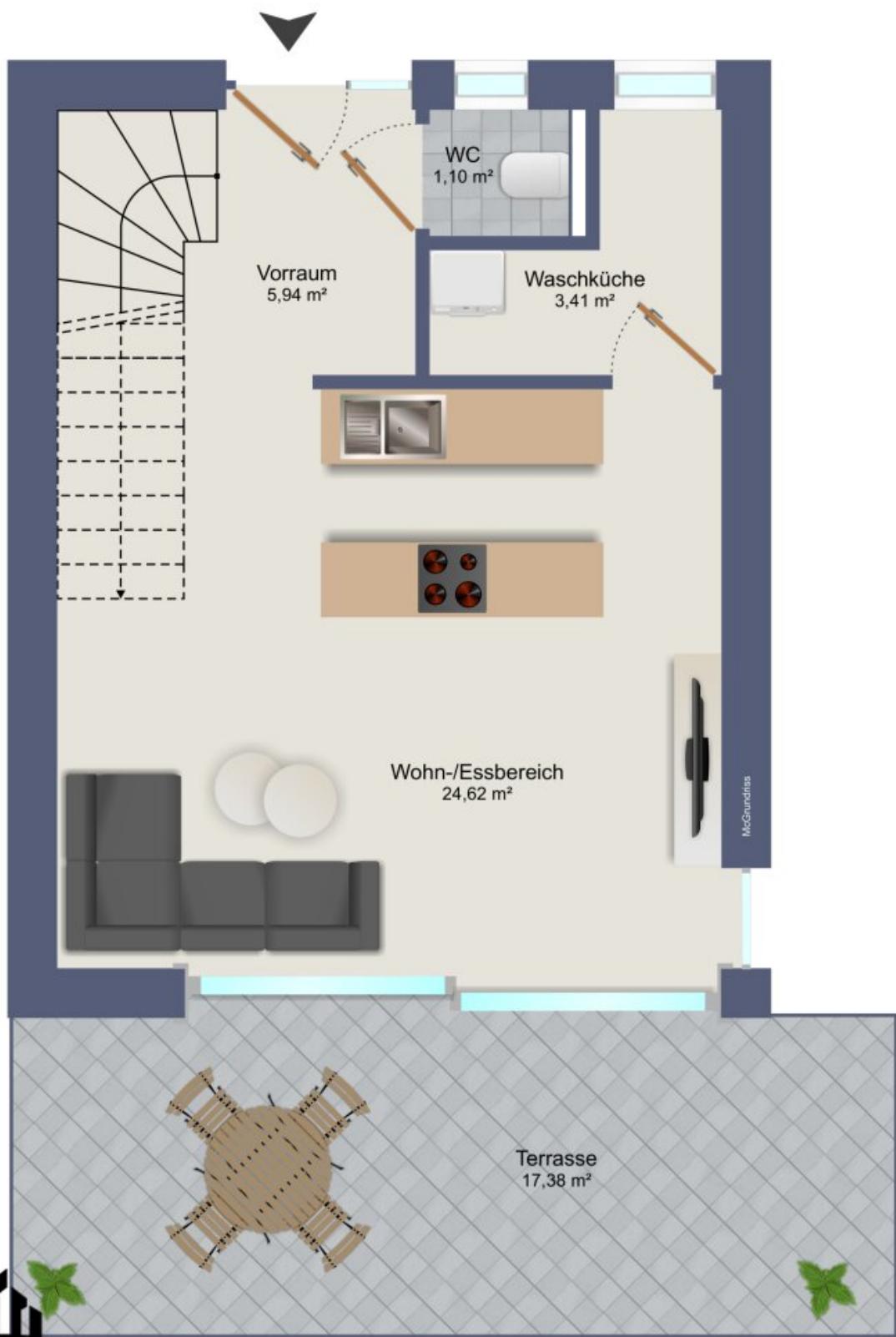


 HÖSCH  
IMMOBILIEN

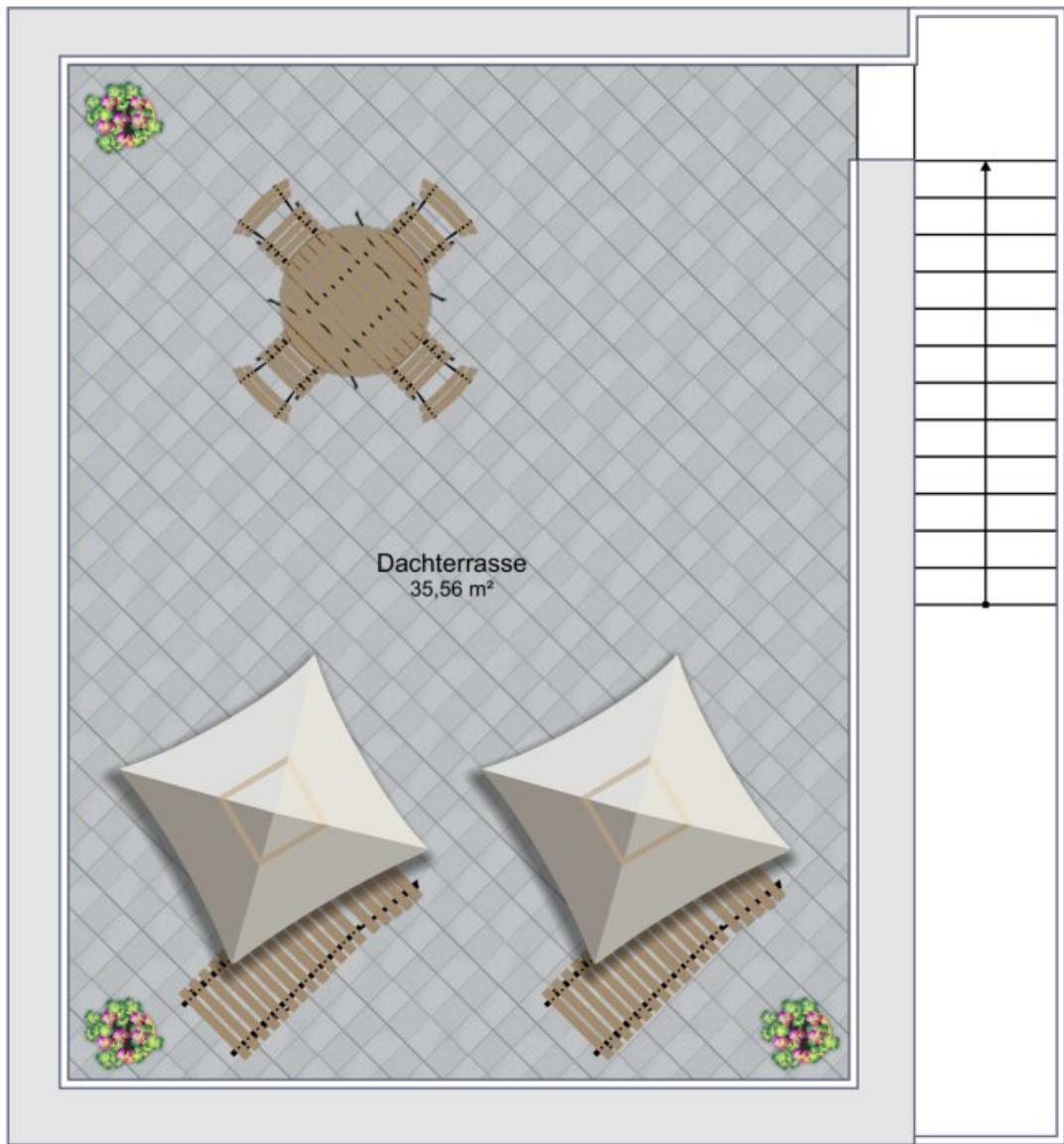












# Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung, klaren Linien und **großzügigen Fensterfronten**, ist ein absoluter Blickfang!

Es befindet sich im wunderschönen Kleingartenverein Hackenberg (**Eigengrund!!**) - zwischen Neustift am Walde und Sievering.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf insgesamt **ca. 64,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ausreichend Platz für eine Familie.

Im **Erdgeschoss** befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Im **Obergeschoss** erwartet Sie das Badezimmer mit Dusche und WC, sowie **zwei** weitere schöne und helle **Zimmer** (ca. 13,35 und 8,24 m<sup>2</sup>).

Die **hochwertige Ausstattung** des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit zeitlos eleganten Fliesen und wunderschönem Parkett versehen.

Die Heizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe; die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme.

Die **F R E I F L Ä C H E N** sind das absolute **Highlight!**

Den wunderschönen Garten inkl. Terrasse ergänzt ein Balkon im OG sowie die ca. 35,56 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit einem umwerfenden 360-Grad-Blick über Wien!

L A G E :

Der wunderschöne 19. Wiener Gemeindebezirk ist bekannt für seine **exklusive naturnahe Lage**. Döbling erstreckt sich im Nordwesten Wiens und verbindet das städtische Leben mit einer **idyllischen Umgebung**. Die Nähe zu den berühmten **Wiener Weinbergen** und zum **Wienerwald** schafft eine einzigartige Kombination aus Stadt- und Naturleben.

Döbling bietet zahlreiche Parks und Grünflächen, darunter den Türkenschanzpark und die Setagayapark-Anlage, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Besonders beliebt ist auch der **Kahlenberg** mit seinen Wanderwegen und Aussichtspunkten, die einen einmaligen Blick über Wien bieten.

Trotz der grünen, fast ländlichen Lage, ist eine **gute öffentliche Verkehrsanbindung** gegeben: Eine Haltestelle der **Buslinie 39A** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Diese fährt bis zum **Bahnhof Heiligenstadt (U4)**.

Zudem gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, exklusive Boutiquen und ausgezeichnete Restaurants und Buschenschanken in der Umgebung, die für den täglichen Komfort sorgen.

**Kaufpreis: € 849.000,-**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird die Aigner Rechtsanwalts GmbH, Riemergasse 9, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos, die eine Einrichtung aufweisen, virtuell gestaged sind. Die Wohnung ist **nicht** wie hier ersichtlich **möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap