

# **Familienraum am Hackenberg mit Weingartenblick, Pool & High-End-Ausstattung**



**Objektnummer: 25119**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wasserschloßweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	2.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

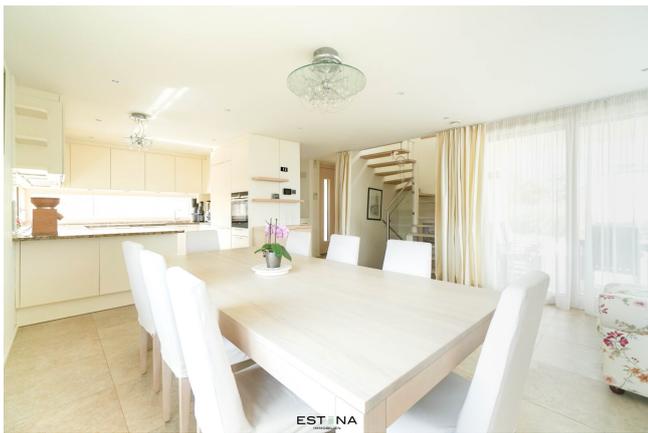
86.400,00 € inkl. 20% USt.

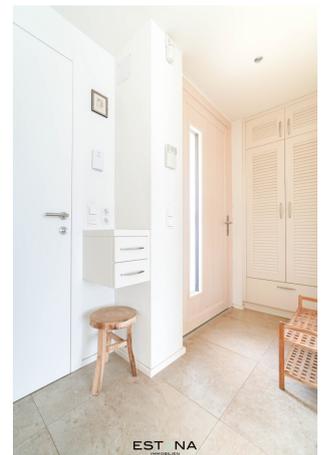
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bettina Zaininger**

ESTINA Immobilien GmbH

















ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Am begehrten Hackenberg, inmitten der idyllischen Weinberge von Sievering, erwartet Sie ein außergewöhnliches **Einfamilienhaus auf drei Etagen** mit moderner Architektur und **hochwertiger technischer Ausstattung**. In absoluter **Grünruhelage** vereint dieses Haus anspruchsvolles Wohnen mit Naturverbundenheit. Ein perfektes Zuhause für Familien, die Ruhe, Design und Lebensqualität suchen.

Als zusätzliches Highlight verfügt eines der Schlafzimmer über einen separaten Zugang von außen und macht ihn somit perfekt für einen potenziellen Behandlungsraum, abgetrennt vom Privatbereich. Ein separater Zugang zum WC im Untergeschoß wäre möglich.

### Aufteilung

Das Haus verfügt über **drei lichtdurchflutete Etagen**, die sich wie folgt aufteilen:

Ebene Hauseingang:

- Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken mit Platz für Schuhe und Jacken
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten und Pool
- Gäste-Toilette mit Handwaschbecken

Obere Ebene:

- Wohnzimmer mit sonnigem Balkon und Weitblick
- Gästezimmer mit Balkon und Weitblick
- Vollwertiges Tageslichtbad mit Dusche und Toilette

Schlafebene

- 2 Kinderzimmer

- 1 Masterbedroom mit angrenzendem großen Schrankraum separate Toiletten
- 2 geräumige Technik- und Abstellräume

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über **zwei PKW-Stellplätze auf Eigengrund**.

### **Ausstattung**

Dieses Haus ist ein Paradebeispiel für modernen Wohnkomfort mit durchdachter, nachhaltiger Technik:

- **Kontrollierte Wohnraumlüftung** (Marke Paul, Modell Novus)
- **Zentralstaubsaugeranlage** (AEG)
- **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion** (Ochsner)
- **Vollelektrische Außenjalousien** mit Kippfunktion
- **Integrierte Gelsengitter** in allen Schlafzimmern und Terrassentüren
- **Stromfreischaltung in allen Schlafzimmern**
- **Salzwasser-Pool** (10 × 2,70 m) mit **Solardusche**
- **Alarmanlage** und **elektrische Freisprechanlage** auf jeder Etage
- **Grundwasserbrunnen** (20 m Schacht) für Gartenbewässerung
- **Biohort Gartenhütte & Biohort Terrassenbox** mit 20 Jahren Garantie

- **Architekturdesign** vom Experten für Kleingartenarchitektur mit lichtdurchfluteten Räumen und klaren Linien

## Lage

Das Haus liegt in einer der schönsten Wohngegenden Wiens – **am Hackenberg in Sievering**, auch liebevoll die Toskana Wiens genannt. Der freie Blick über die Weingärten bis „Zum Himmel“ macht jeden Tag zum Urlaub.

Trotz der Ruhelage sind Sie gut angebunden:

- **5 Minuten Fußweg zur Buslinie 39A** (Station: Sievering)
- **13 Minuten Fußweg zur Linie 35A** (Agnesgasse oder Kleingartenverein Hackenberg)
- In **20 Minuten Spaziergang** erreichen Sie das beliebte *Häusl am Stoan* – Naturidylle pur.

In nächster Umgebung finden sich:

- Volksschule Sievering & diverse Kindergärten
- Nahversorger & Gastronomie in Sievering
- Freizeitangebote am Schafberg & Cobenzl

## Kosten:

Kaufpreis: € 2.400.000,00

Vermittlungshonorar: € 86.400,00 (inkl. 20% USt.)

### **Aktuelle monatliche Kosten einer 5-köpfigen Familie:**

- Wiener Netze: 63,60€/Mo.
- Strom-/Heizrechnung: 69€/Mo.
- ISTA Wassergebühr: 32,98€/Mo.
- Keine Müllgebühren (Mitbenützung der Mülltonnen der benachbarten Kleingartengenossenschaft ist gratis)

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zaininger** unter **0676 555 66 60** bzw. **[zaininger@estina.at](mailto:zaininger@estina.at)**