

Traumhaftes Einfamilienhaus in Top-Lage | Erstbezug!!



Objektnummer: 7398/11791

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

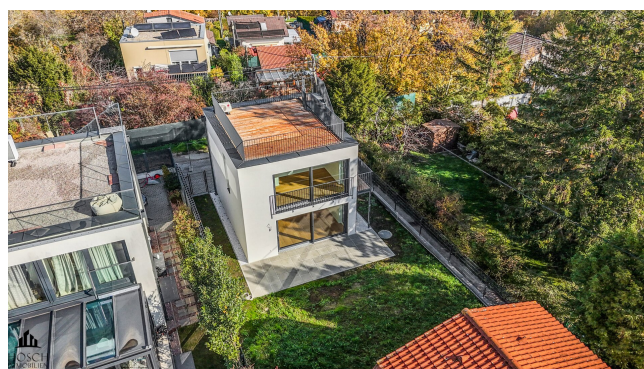
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



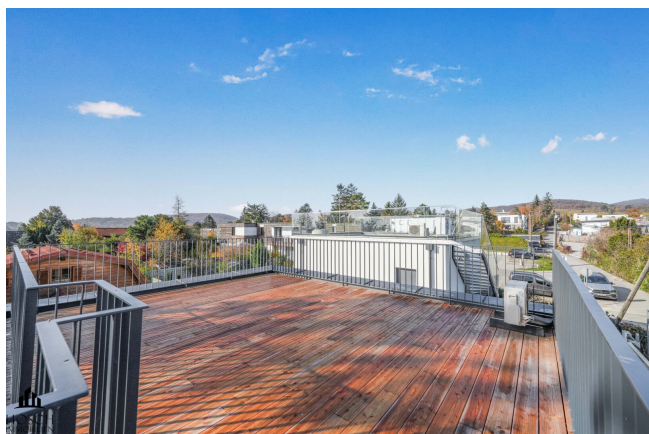
David-Gabriel Hösch

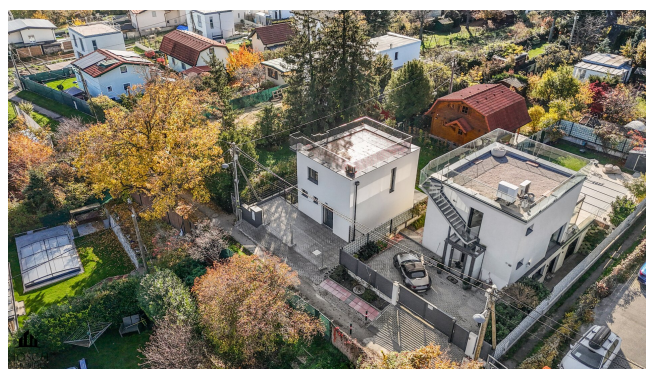
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

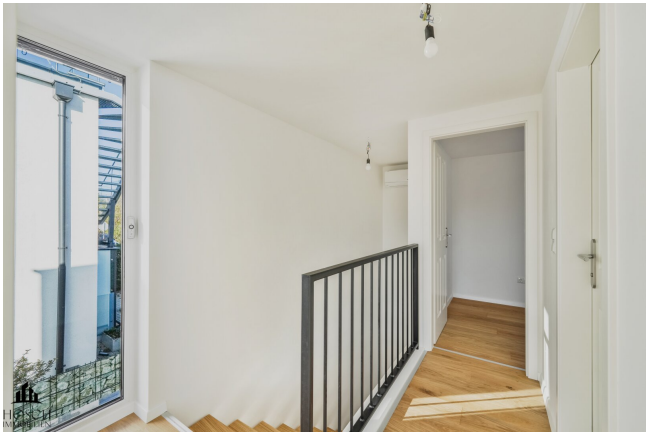


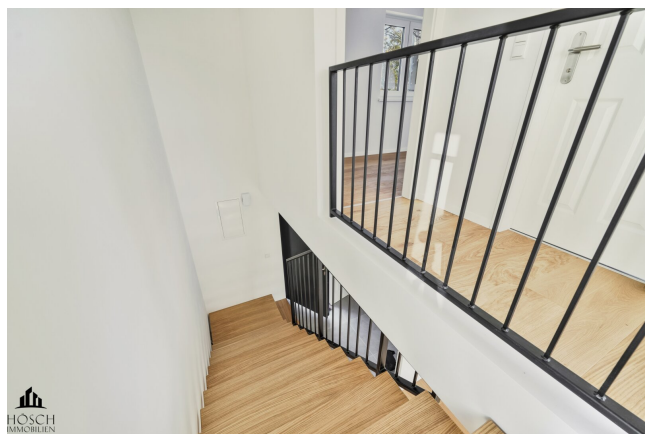


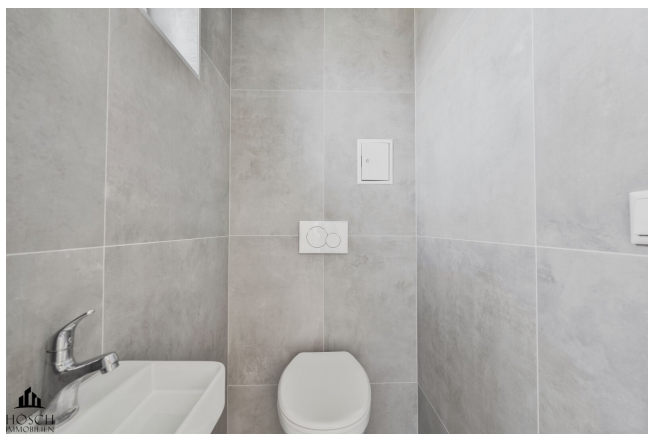


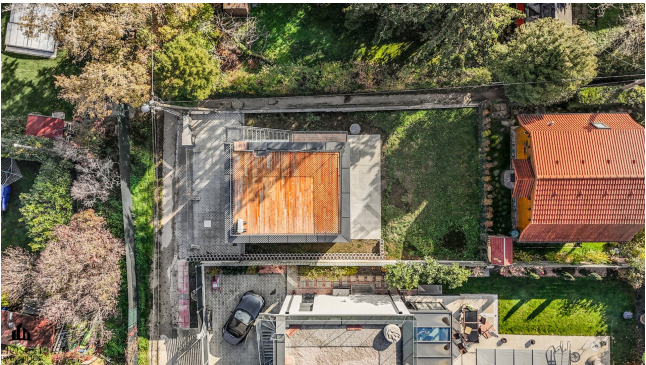




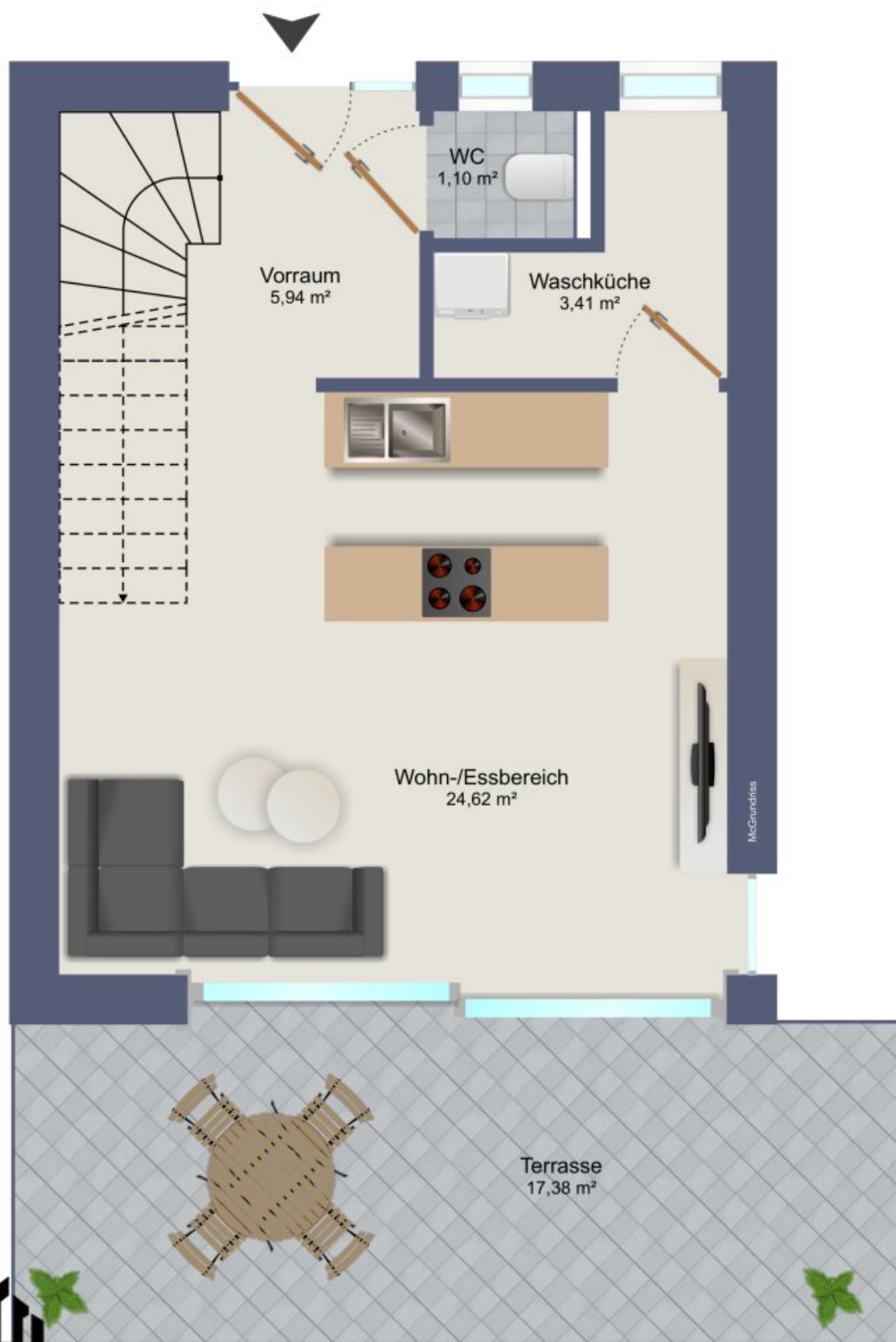




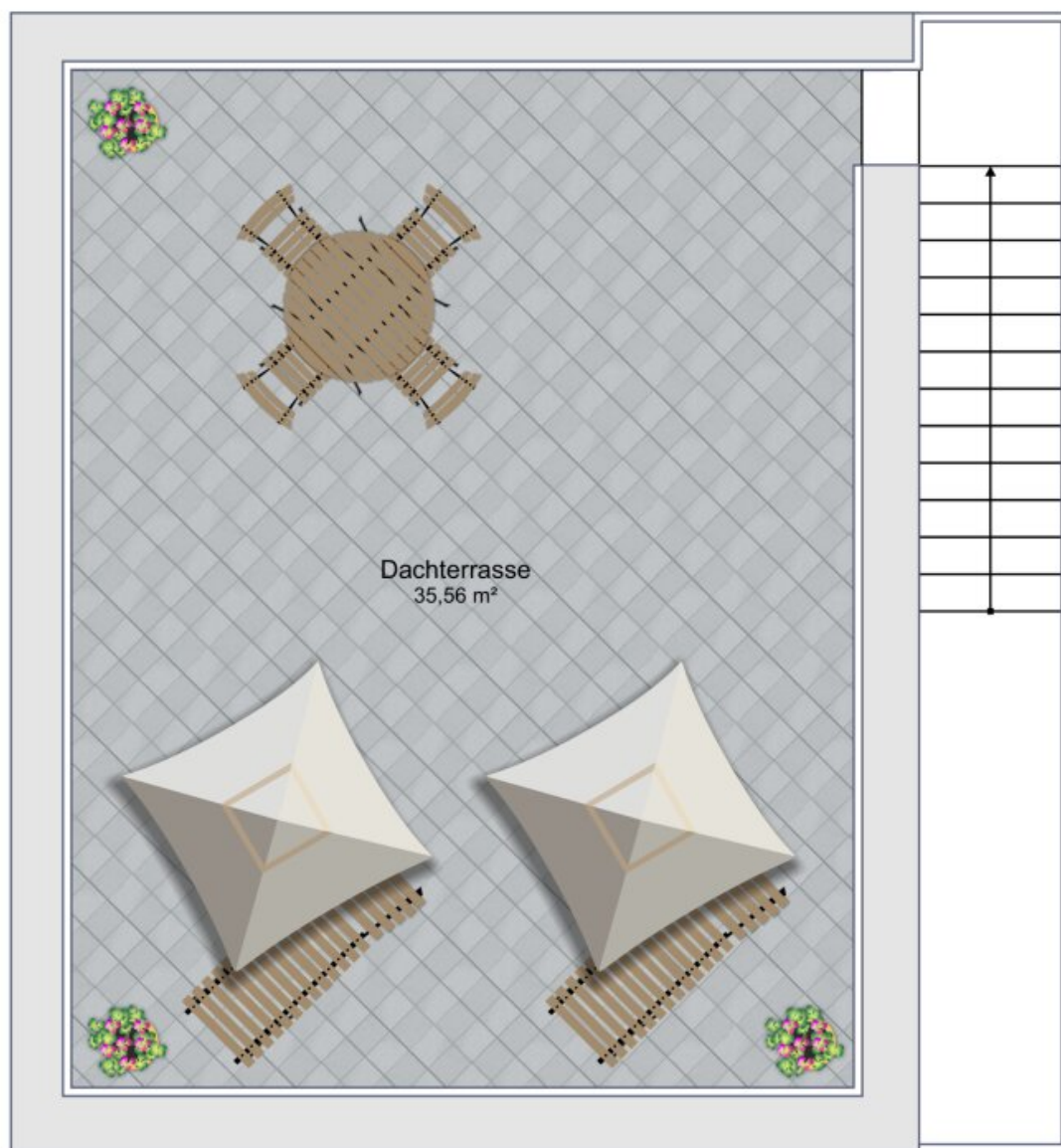












Objektbeschreibung

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 m² 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 m²).

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 **FREIFLÄCHEN** sind das absolute **Highlight!**

Den wunderschönen Garten inkl. Terrasse ergänzt ein Balkon im OG sowie die ca. 35,56 m² 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
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap