

## **h(e)artpieces - westseitig ausgerichtete Traumwohnung**



**Objektnummer: 914**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 81,87 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 92,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 2,45 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,61                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.187.000,00 €                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Garagenplatz für 40.000€.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



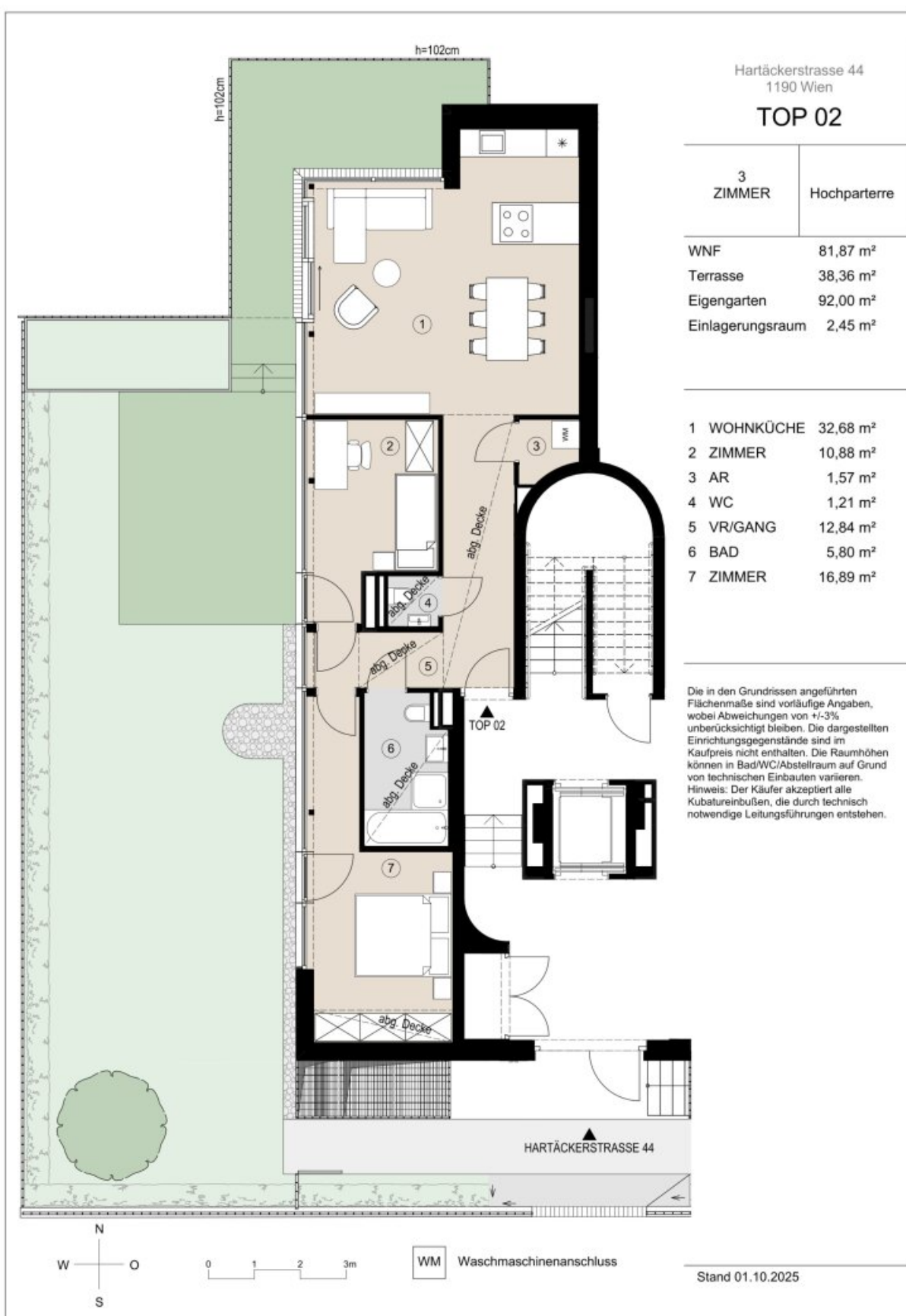
**Viola Dollinger**











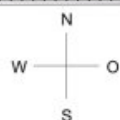
Hartäckerstrasse 44  
1190 Wien

# TOP 02

| 3                |              |
|------------------|--------------|
| ZIMMER           | Hochparterre |
| WNF              | 81,87 m²     |
| Terrasse         | 38,36 m²     |
| Eigengarten      | 92,00 m²     |
| Einlagerungsraum | 2,45 m²      |

|   |           |          |
|---|-----------|----------|
| 1 | WOHNKÜCHE | 32,68 m² |
| 2 | ZIMMER    | 10,88 m² |
| 3 | AR        | 1,57 m²  |
| 4 | WC        | 1,21 m²  |
| 5 | VR/GANG   | 12,84 m² |
| 6 | BAD       | 5,80 m²  |
| 7 | ZIMMER    | 16,89 m² |

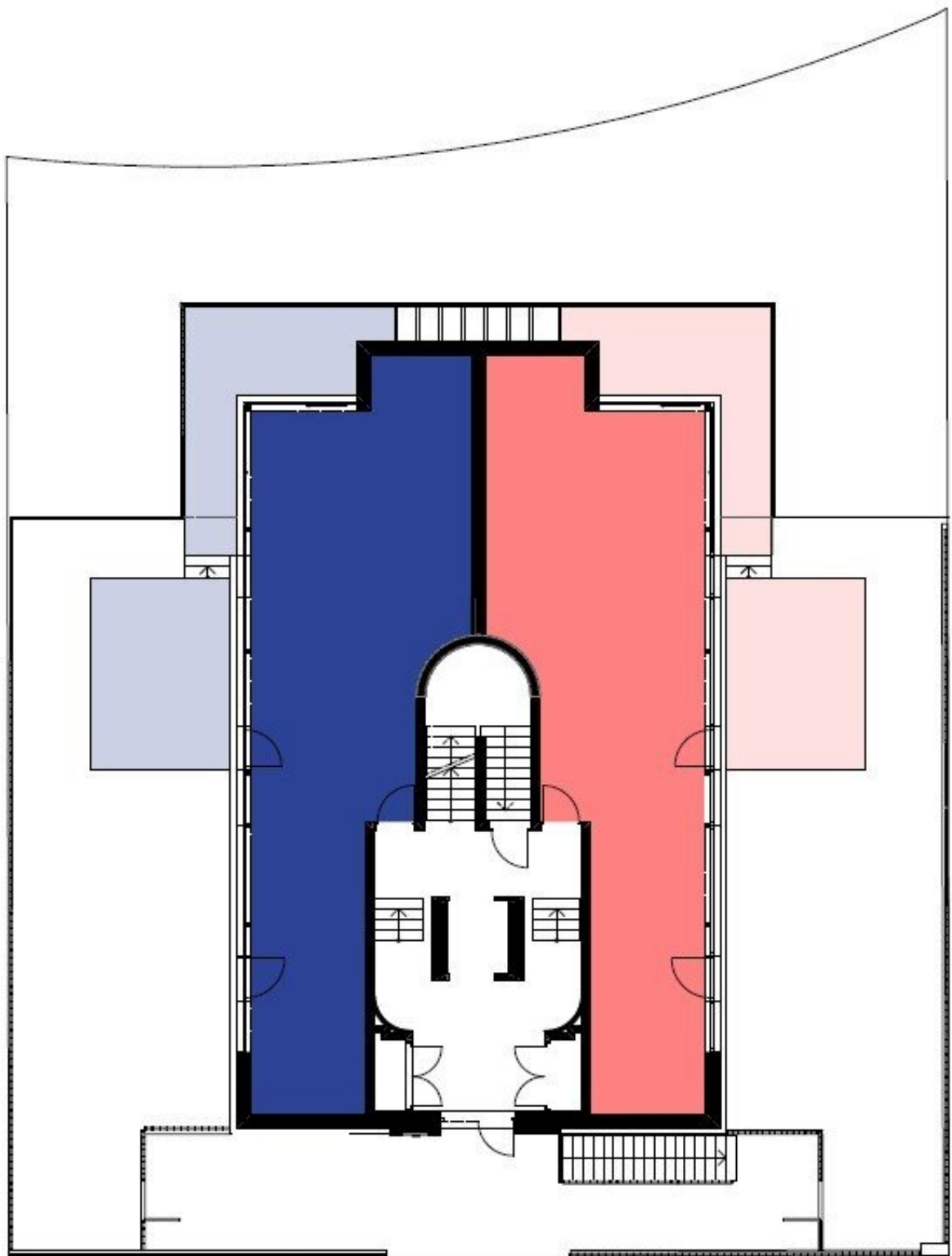
Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von +/-3% unberücksichtigt bleiben. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Raumhöhen können in Bad/WC/Abstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kubatureinbußen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.



0 1 2 3m

WM Waschmaschinenanschluss

Stand 01.10.2025



HP

TOP 2

TOP 3

# Objektbeschreibung

## h(e)artpieces - Wohnen in der Hartäckerstraße

Hier vereinen sich zeitlose Architektur, Privatsphäre und eine der besten Lagen Wiens zu einem Wohnprojekt, das bleibende Werte schafft!

In der Hartäckerstraße im 19. Bezirk entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit maximal **sechs Wohnungen**, die wie Kunstwerke für sich stehen und durch ihre Einzigartigkeit beeindrucken. Mit Wohnflächen zwischen **79 m² und 201 m² zuzüglich Gärten oder Terrassen**, bieten die Wohnungen ein ideales Zuhause. Es besteht die Möglichkeit, Wohnungen zusammenzulegen und so individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Der Rohbau wird bald fertiggestellt, die **Übergabe ist für Ende 2026** geplant. Neben der klaren Architektur im Bauhausstil und der zeitlosen Eleganz des Wohnhauses punktet auch die moderne Haustechnik mittels Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie vorbereiteter Klimatisierung (Fan-Coils).

Visualisierungen ©KENH, Fotos ©Realagency

Die top2 liegt im Hochparterre und hat einen großen westseitigen Eigengarten (hier mit KI erstellt!).

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Eigengarten
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Toilette
- Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

**Die öffentliche Verkehrsanbindung** kann als sehr gut bezeichnet werden - binnen 30 Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum!

- 40A (direkte Haltestelle: Hugo-Wolf-Park), 10A, 35A, 37A
- S45 (Haltestelle: Wien Krottenbachstraße oder Oberdöbling)
- U4-Station Heiligenstadt (erreichbar binnen 7 Autobusminuten)
- U6-Station Nußdorfer Straße (erreichbar binnen 6 Autobusminuten)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap