

h(e)artpieces - Große Gartenwohnung in Döbling



Objektnummer: 913

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	90,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,61
Kaufpreis:	1.030.000,00 €
Infos zu Preis:	

Garagenplätze für 40.000 €.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viola Dollinger





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.

1	VR	4,14 m²
2	WOHNKÜCHE	28,58 m²
3	WC	1,57 m²
4	AR	0,92 m²
5	GANG	7,26 m²
6	ZIMMER	10,07 m²
7	ZIMMER	15,79 m²
8	BAD	6,20 m²
9	GANG	3,20 m²

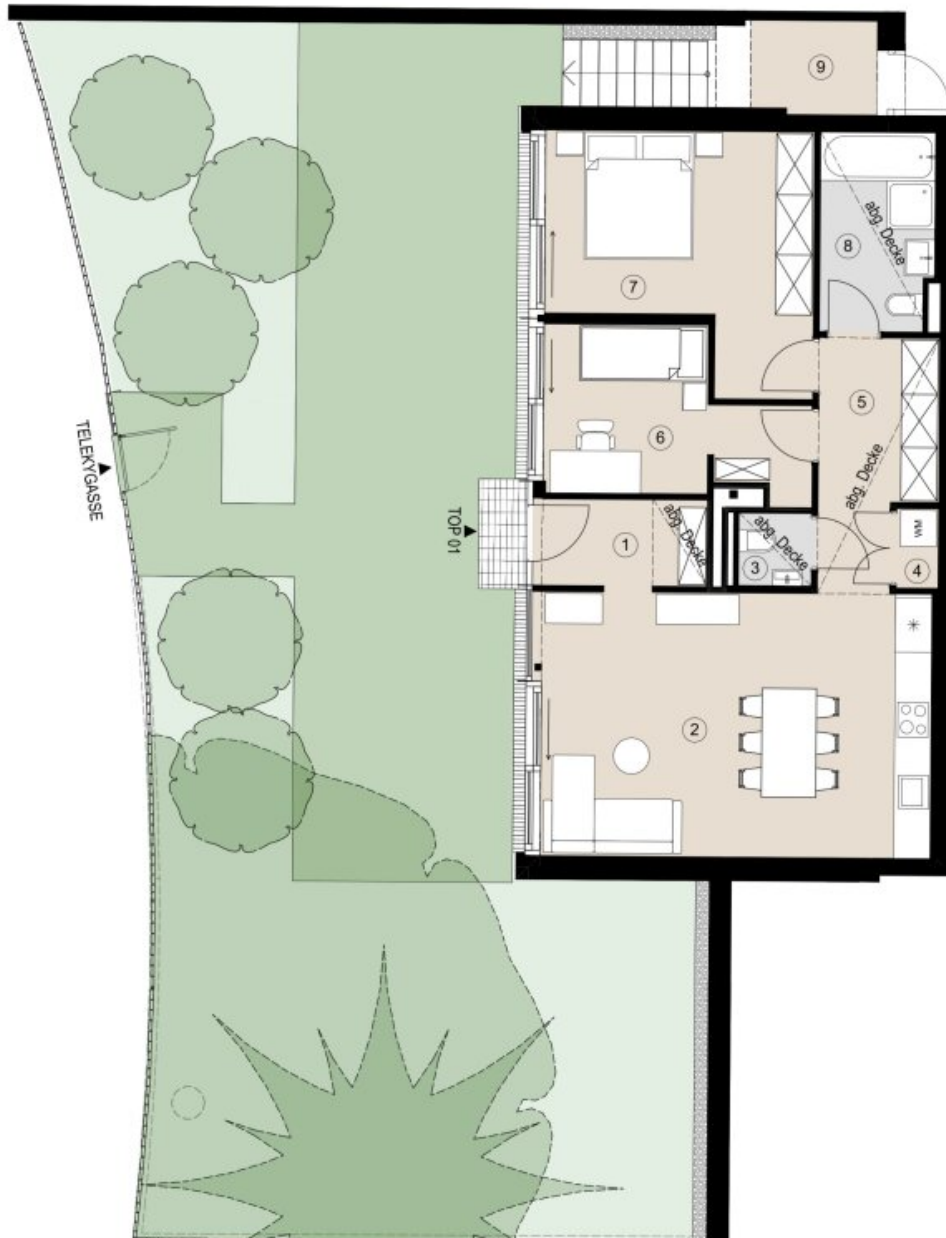
WNF	77,73 m²
Terrasse	59,99 m²
Eigengarten	90,84 m²
Einlagerungsraum	3,18 m²

Hartäckerstrasse 44
1190 Wien

TOP 01

3
ZIMMER

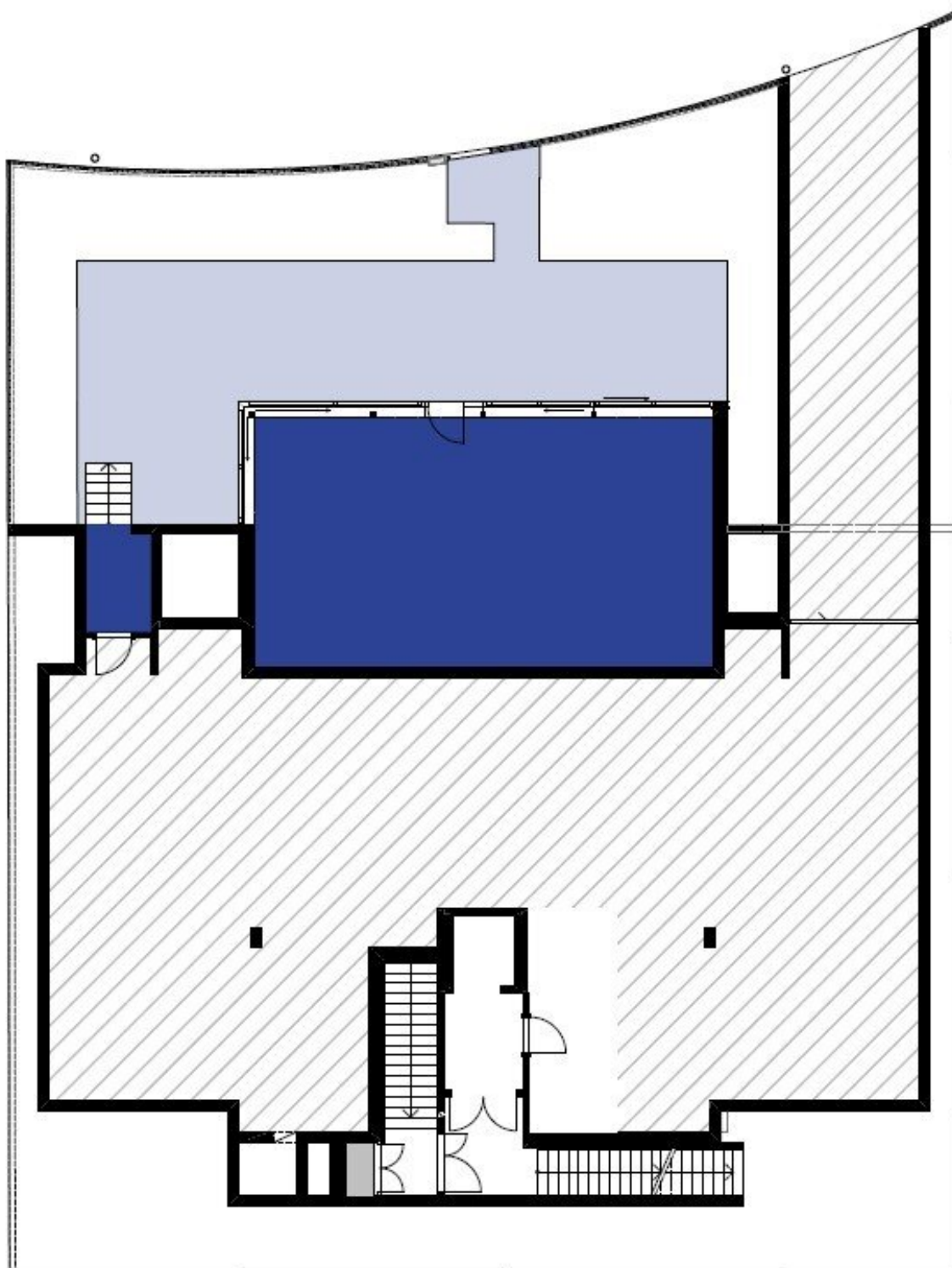
EG



0 1 2 3m

WM Waschmaschinenanschluss

Stand 16. 10. 2025



EG

TOP 1

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 top1 wird über einen separaten Eingang erschlossen, hat dort eine eigene Adresse, sowie Briefkasten und Gegensprechanlage.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt:

- Vorraum mit Platz für einen Garderobenverbau
- 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