

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Elisabeth Preissl**

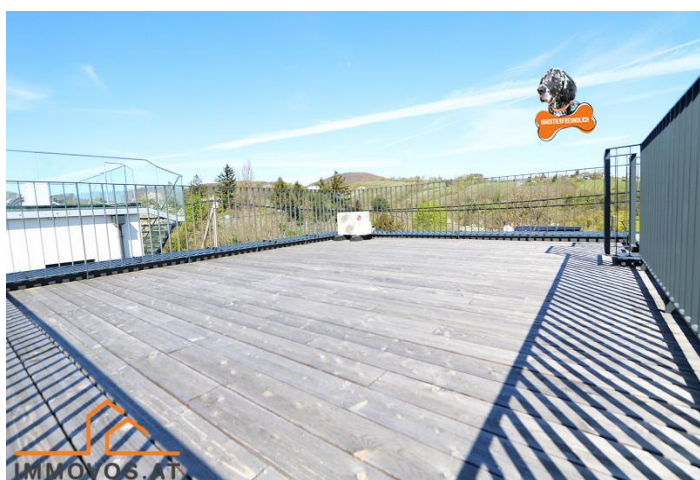
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

## WIEN LIEGT IHNEN ZU FÜSSEN - HACKENBERG AT ITS BEST NEUBAU AUF EIGENGRUND MIT PANORAMATERRASSE!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 47125  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 19., Döbling  
**Ort:** Wien 19., Döbling  
**Lage:** Hackenberg  
**Verkehrsanbindung:** Linien 39A, 35A

### KOSTEN

**Preis:** € 849.000,00  
**Provision:** 3 % vom Kaufpreis  
 zzgl. 20 % USt.

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 64,70 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 101,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 238,80 m<sup>2</sup>  
**Balkon Fl. ca.:** 3,40 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 17,40 m<sup>2</sup>

Um dieses fantastische Panorama wird Sie jede/r beneiden!

"On Top of Hackenberg" kann man das getrost nennen!  
 Die spektakuläre Aussicht von dieser 36 m<sup>2</sup> Dachterrasse sucht ihresgleichen ...  
 Aber auch der Rest dieses Angebotes ist ein Hit:

Wenn Sie der Hektik der Stadt manchmal den Rücken kehren und übers Wochenende oder an Sommerabenden ausspannen wollen, finden Sie in dieser Liegenschaft Ihr ideales neues Domizil im Grünen.

Ohne lange Anfahrtswege ins Wiener Umland und den Zeitaufwand schaffen Sie sich hier Ihren Rückzugsort zum Relaxen. Sie können hier Ihren grünen Daumen ausleben oder ganz entspannt in der Sonne liegen.

Die kompakte Größe und die günstigen Betriebskosten halten den zusätzlichen Aufwand sehr überschaubar!

Dieses 2020 eingereichte und 2024 mit einer neuen

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	2020-2024
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Geschosse:</b>	2
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung Fussboden
<b>Befeuerung:</b>	Wärmepumpe
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,85 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,34
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓
<b>Wintergarten</b>	✓
<b>Rolladen</b>	✓

Dachterrasse versehene Wohnhaus mit 2 Etagen bietet auf einer kompakten Fläche mit rund 64,7 m<sup>2</sup> alles Nötige für entspannte Stunden im eigenen Garten-Refugium:

Kein verschwendeter Platz und durchdachtes smartes Layout.

- Etage 1 mit Entree und Stauraum unter der Treppe, sep. (Gäste-)WC, Abstellraum mit einer Nische für Waschmaschine/Trockner (Anschluss schon vorbereitet) +

offene Wohnküche mit ca. 24,6 m<sup>2</sup> und den nötigen vorbereiteten Anschlüssen (inkl. TV-Dosen)

- Etage 2 mit durchdachtem Layout: 2 Zimmer (ca. 13,4 und 8,2 m<sup>2</sup>) mit dazwischen liegendem Bad mit Dusche, Waschtisch und 2. WC Vor dem Hauptschlafraum befindet sich der Balkon mit ca. 3,3 m<sup>2</sup>, Zugang mit Balkontüre.

Das Gebäude mit ausgezeichneten Energie-Kennzahlen wurde in Massivbauweise errichtet:

Die Hohllochziegelwände wurden mit einem Wärmeverbundsystem eingepackt.

Eine moderne Luft-Wärmepumpe sorgt für ein behagliches Wohnklima mit Flächenheizung (Fußbodenheizung).

Im Sommer schlafen Sie angenehm kühl durch die Klimaanlage, Splitgerät über dem Stiegenaufgang montiert.

Moderner exklusiver Riemenparkettboden in warmen Eiche-Tönen und zeitlos graue, großformatige 60 x 60 cm Feinsteinzeugfliesen im Vorraum und den Sanitärbereichen lassen viel Raum für kreative Ideen beim Einrichten.

Alle Wände weiß ausgemalt, schöne Türen mit Stilmerkmalen in off-white.

Eine luftig wirkende Treppe verbindet die beiden Ebenen, durch die reduzierte Gestaltung vermittelt sie einen schwebenden Eindruck. Der Platz darunter bietet sich perfekt für eine Garderobe und Stauraum an.

Bad im Obergeschoß mit bodenebener Dusche u. Glas-Spritzschutz, Waschtisch u. Sprossen-Heizkörper, Tageslicht durch Außenfenster

Raumhöhe im EG ca. 2,5 m und im Galeriegeschoß oben ca. 2,2 m.

Fassadenfenster und versperrbare Schiebe-/Drehtüren in anthrazit, Alu-Rahmen-Ausführung mit 3-fach Verglasung.

Wenn Sie Lust auf einen Drink an einem Sommerabend verspüren, schieben Sie einfach die Türen des Wohnbereiches zur Seite u. betreten die gut geschnittene Südterrasse - gute 17 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für einen großzügigen Essplatz oder ein gemeinsames Dinner mit Freunden. Mit hellgrauen Betonplatten befestigte Terrasse, FRUP-Steckdose und Anschluss für eine Außenbeleuchtung

Oder Sie genießen den herrlichen Ausblick von Ihrer 36 m<sup>2</sup> Dachterrasse für Ihren ganz persönlichen Sundowner.

Dieser überwältigende Ausblick ist übrigens durch die Abstufung des Geländes und die Bebauungsbestimmungen rundum nicht verbaubar bzw. sind die benachbarten Grundstücke im Rahmen der Möglichkeiten bereits bebaut.

Die Treppe führt in 2 Abschnitten über den Balkon nach oben. Diese Ausführung wurde von der Baubehörde so gewünscht.

Der Garten ist durch einen Zaun mit Sichtschutz rundum abgegrenzt, hohe Hecke bzw. fixe Trennwand zu den Nachbarn. Ausgang jeweils seitlich neben dem Gebäude mittels einer üblichen Tür im Zaun (versperrbar). Pflegeleichter Rasen rund um die Terrasse, Beton-Pflanzsteine für eine hübsche Gestaltung gesetzt. Zur Bewässerung des Gartens gibt einen Wasseranschluss an der linken Flanke beim Zaun. Der Schacht mit den Versorgungsleitungen befindet sich daneben vor der befestigten Terrasse.

Das Aufstellen einer Gartengerätehütte ist möglich.

Sobald Sie sich für eine Küche entschieden haben, können Sie schon das Umzugsteam bestellen. Sie müssen nur noch zugreifen!

Noch einige Fakten zu Liegenschaft:

Widmung: Erholungsgebiet Kleingarten für ganzjähriges Wohnen MIT EIGENGRUND von 238,77 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch (vermessen / Grenzkataster). Klassisch gestalteter dezenter Neubau mit weißer Fassade und Fenster/Türen in anthrazit.

Eine Erweiterung des Wohnraumes in Richtung der befestigten Terrasse in Form eines Wintergartens ist möglich, da die bebaubare Fläche noch nicht voll ausgenützt wurde. Ca. 5 bis 7 m<sup>2</sup> sind noch erzielbar, der Anbau eines Wintergartens an den Wohnbereich ist machbar.

Baujahr: Die Einreichung des Wohngebäudes erfolgte 2020, die Fertigstellung 2023.

Die Gestaltung der Dachterrasse und des Stiegenaufganges als Aufbau fand 2024 statt.

Das Wohngebäude wird als Erstbezug veräußert.

Die Einreichung und Fertigstellungsmeldungen liegen lt. Eigentümer vollständig vor.

Ausgezeichnete Energiekennzahlen: HWB 33,85 kWh.m2a; fGee 1,34, Energieausweis erstellt: November 2024

Für das Abstellen der Fahrzeuge wurde vor dem Gebäude ein mit Rasensteinen befestigter versickerungsfähiger Bereich vorbereitet. Mit einer städtischen Genehmigung (um die man ansuchen kann) wäre die direkte Zufahrt möglich. Hier ist das Anbringen eines automatischen Tores denkbar, denn der Sockel beinhaltet die nötige Verrohrung für einen elektrischen Antrieb. Gegensprechanlage daher ebenfalls möglich. Derzeit fährt man zu einer Parkfläche zu, von dort sind es lediglich ca. 20 m<sup>2</sup> bis zum Eingang zur Liegenschaft.

Öffentliche Anbindung mit der Linie 39A (ab Heiligenstadt) über die Haltestelle Fröschelgasse mit einem kurzen Fußweg entlang der Brechergasse und des Ährengrubenwegs. Die Linie 39A erreicht man auch in Richtung Sievering/Agnesgasse in ca. 7 bis 10 min.

Den täglichen Einkauf kann man gut mit dem PKW an der unteren Sieveringer Straße oder nächstgelegen an der Rathstraße und der Krottenbachstraße erledigen.

Für Ihren vierbeinigen Liebling ist diese Lage ein Hundeparadies, es gibt viele ruhige Spazierwege in der Umgebung, hier kann sich ein Vierbeiner nach Lust und Laune austoben.

Monatliche Betriebskosten: Steuern, Abgaben und Gebühren für kommunale Ver-/Entsorger günstige EUR 63,79 pro Quartal. Hinzu kommen ggfs. Schneeräumung und ev. Gartenbetreuung sowie Verbrauchskosten für Strom.

Begehrter Kaufpreis: EUR 849.000,--  
zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (3,6 % brutto) und übliche Kaufnebenkosten.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:  
Durch das Inkrafttreten des Fern- und

Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

