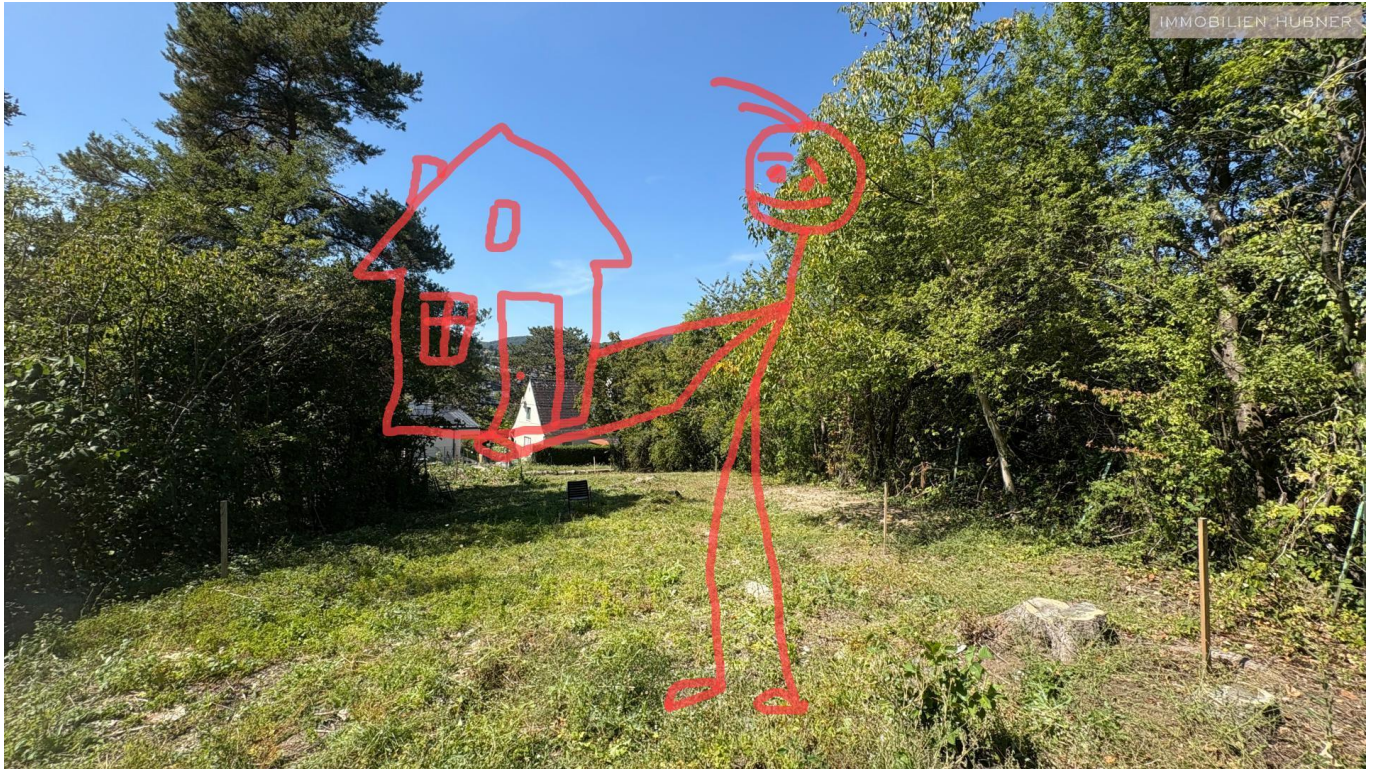


## **Bauprojekt Hackenberg, "Grüne Wolke 1190 ", Provisionsfrei**



Ihr neues Zuhause

**Objektnummer: 3610\_7618**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	ca. 2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	83,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 44 888 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









MAZANEC  
Version: Mazanec\_26022025\_Haus2.pdf

3D-01

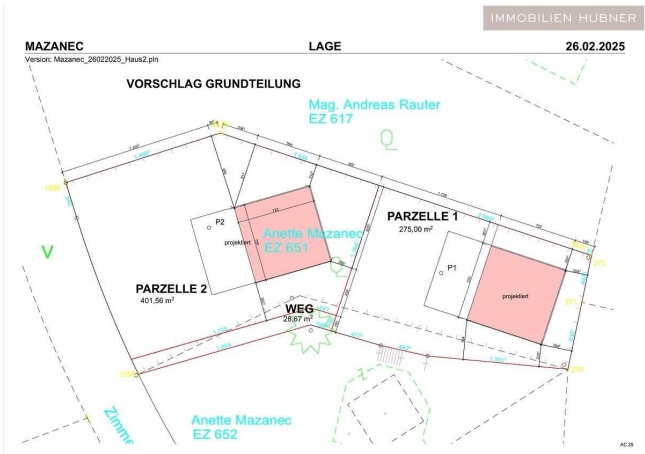
26.02.2025



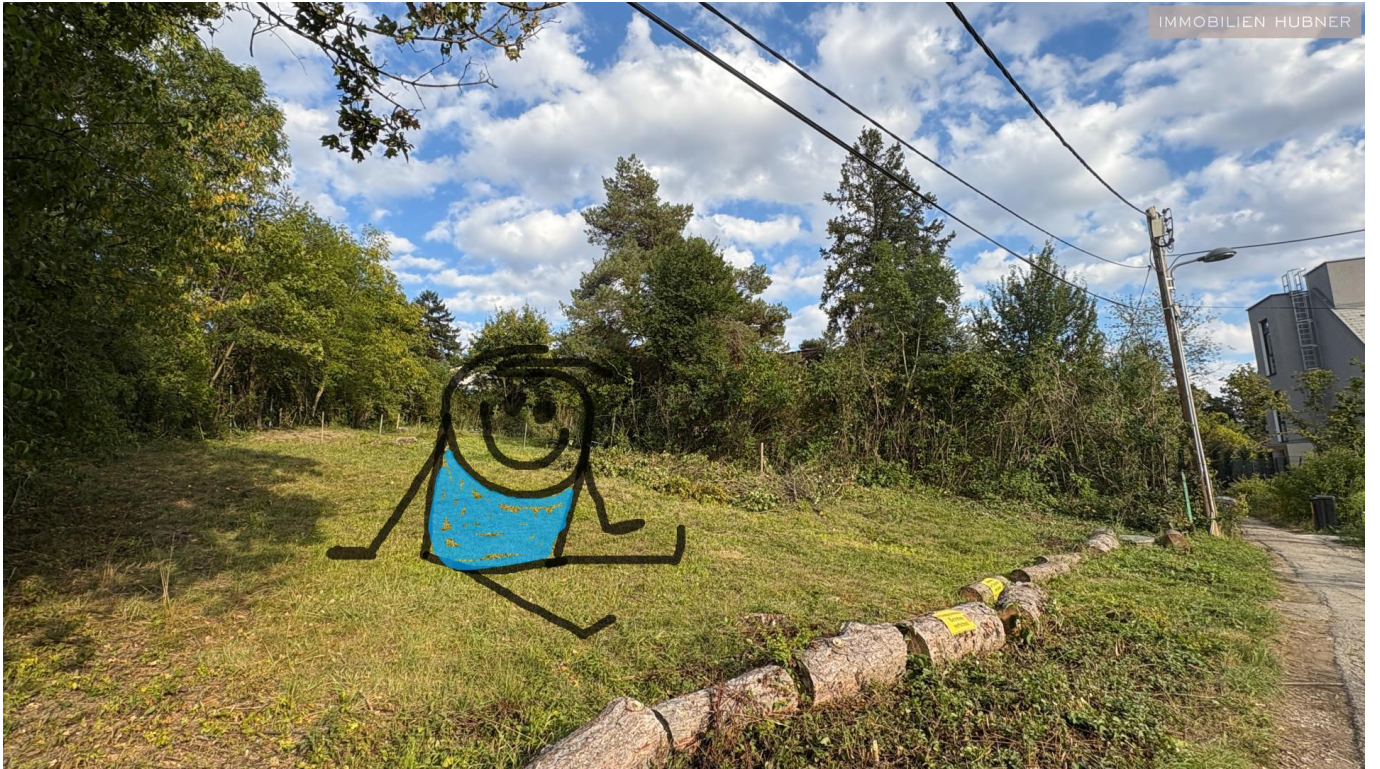
AC 25











## Objektbeschreibung

Keine Maklerhaftung! Wie weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Immobilie provisionsfrei für den Käufer und Verkäufer angeboten wird.

Hubner Immobilien präsentiert ausschließlich die Werbeinserate und ist weder für den Inhalt noch Bildmaterial haftbar.

Grün ist diese Wolke (Details unter: [www.gruenewolke.at](http://www.gruenewolke.at)). Sie liegt abseits des Verkehrs, man hört die Vögel zwitschern und es ist sehr grün.

Wolkig erbautes Naturhaus mit insgesamt ca. 183 qm und ca. 400 qm Garten.

Innen von Ihnen frei gestaltbar!

Eigentlich bauen Sie hier Ihr eigenes Haus, nur, dass wir Ihnen dabei helfen, weil wir künftig Nachbarn sind und die Bauaufsicht übernehmen.

Gelegen in einer der besten Bezirke Wiens, nah an der City und auch nah am Wienerwald.

Zirka 400 qm Garten zu Ihrer freien Gestaltung, viel Licht und angenehme Nachbarn.

START wann immer SIE möchten.

### UND NUN DAS OFFIZIELLE:

Die Liegenschaft befindet sich an einem kurzen Privatweg zirka 150 m von der nächsten Straße entfernt.

Laut Wiener Kleingartengesetz (Eklw) ist eine Fläche von 20 % bebaubar mit einer maximalen Höhe von 5,5 m. Es ist eine Bebauung auf 2 Ebenen möglich: EG und 1. Stock mit je 50 m<sup>2</sup>, zuzüglich Keller mit ca. 83 m<sup>2</sup> (diesen haben wir als Wohnkeller mit Fenstern und Zugang von Außen geplant). Wir sprechen hier von Außenmaßen! Die Innenmaße hängen von Ihrer Gestaltung ab, da Wände Platz einnehmen und so können wir das Beispiel auf der Website [www.gruenewolke.at](http://www.gruenewolke.at) anführen.

### BESONDERE HIGHLIGHTS:

- provisionsfrei
- Döbling
- Baugrund Eklw
- wunderschöne Lage
- uneinsehbarer Garten
- ruhige Lage
- gute Nachbarschaft mit ausreichendem Abstand zueinander
- hohe Luftqualität Innen, wie Außen
- Naturhaus von [www.pronaturhaus.at](http://www.pronaturhaus.at) (Pronaturhaus als Errichter- gibt es seit über 50 Jahren und die Außengestaltung ist extrem durch Bauvorschriften eingeschränkt)
- gute Dämmung
- viel Sonne
- kein Verkehr vor der Türe möglich
- hohe Investitionssicherheit wegen Lage, Gestaltung, Größe, Qualität, Ruhe und Wolke
- Luftwärmepumpe modernster Generation
- Klimaanlage und Wohnraumbelüftung

- Bodenbelag frei wählbar
- beste Heurigen um die Ecke sowie der Stadtwanderweg und viele weitere
- Möglichkeiten der Entspannung

## FLÄCHE LAUT GRUNDBUCHAUSZUG

GST- Fläche ca. 400 m²

Die Wohnfläche hängt von Ihren gestalterischen Ideen ab. Das auf der Website ([www.gruenewolke.at](http://www.gruenewolke.at)) gezeigte Beispiel, ist ein sehr offen gestalteter Raum.

## NEBENKOSTEN

Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG UND GRÄTZL

- 25 Minuten mit dem Auto ins Stadtzentrum
- 41 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmittel zum Schottentor
- 5 Minuten Fußweg zur Buslinie 35A und ca. 30 Minuten zur U6 Nussdorferstraße, oder eine Station weiter zur U4 Spittelau die Sie in 10 Minuten zum Schottenring bringt

Top-Heurige in der Nähe:

- Fuhrgassl-Huber – 15 Minuten Fußweg
- Das Schreiberhaus – 14 Minuten Fußweg
- Heuriger Wolff – 13 Minuten Fußweg
- Weinhof Zimmermann – 7 Minuten Fußweg
- Schutzhaus Hackenberg – 8 Minuten Fußweg

Bitte beachten Sie, dass es sich um einen provisionsfreien Privatverkauf handelt.  
Keine Maklerhaftung!

WEITERE DETAILS UNTER: [WWW.GRUENEWOLKE.AT](http://WWW.GRUENEWOLKE.AT)

Falls Sie Fragen haben oder einen Beratungstermin wünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

## KONTAKT

Frau Anette Mazanec

Tel: +43 664 541 98 94

Email: [anette.mazanec@hubner-immobilien.com](mailto:anette.mazanec@hubner-immobilien.com)

Privat : [anette.mazanec@gmail.com](mailto:anette.mazanec@gmail.com)



WEBSITE DES OBJEKTES: [www.gruenewolke.at](http://www.gruenewolke.at)