

**Preisreduktion! Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit
Ausbaupotenzial – Ausbaustudie vorhanden, erzielbare
Wohnnutzfläche ca. 550 m²**



Objektnummer: 2930

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | 1991 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 111,23 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 87,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,25 |
| Kaufpreis: | 725.000,00 € |
| Betriebskosten: | 488,52 € |
| USt.: | 48,85 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien











HAUS A Top 1B

ERDGESCHOSS

RAUMAUFGSTELLUNG

| | |
|--------------|----------|
| Vorraum | 21.71 m² |
| Kinderzimmer | 17.28 m² |
| Schlafzimmer | 16.48 m² |
| Wohnküche | 41.08 m² |
| Vorraum | 2.68 m² |
| WC | 2.39 m² |
| Bad | 9.61 m² |

| | |
|------------|----------|
| Terrasse 1 | 18.20 m² |
| Terrasse 2 | 33.25 m² |

GESAMT 111.23 m²



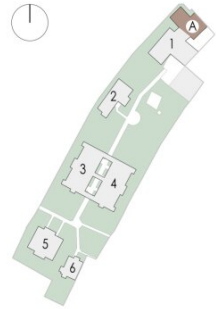
0 4m

M 1:100

VERKAUFSPLAN - TOP 1B

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/1



LAGEPLAN

M 1:2000



ALRAG



Staatl. beauftragter und besiedelter ZT
Arch. DI Thomas Krapatschek
Otto Bauer Gasse 5 / 17
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT
Telefon: +43 640 6866887
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Nachmaße sind erforderlich
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten
Flächen vorbehalten

18.07.2025
16 EAST
real estate

Objektbeschreibung

Ausbaustudie vorhanden, erzielbare WNFL ca. 550 m²

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 111,23 m²
- **TERRASSE:** ca. 30 m² südseitig
- **2 geräumige Schlafzimmer**
- **Großzügige Wohnküche** mit offener Raumhöhe bis zum Dach
- **Geräumiger Vorraum mit Zugang zur Terrasse** (südseitig)
- **1 Gästetoilette**
- **1 großes Badezimmer** mit Walk-In-Dusche und Badewanne
- **Tiefgarage mit direktem Zugang über das Stiegenhaus** (Stellplätze Miete: monatlich € 132,00)
- **Kellerabteil**

HIGHLIGHTS

- **Wohnatmosphäre wie in einem Haus mit eigenem Eingang und charmantem Vorgarten**

- **Echtholz-Fischgrätparkett mit Fries**
- Großzügige Raumgestaltung mit einer offenen **Deckenhöhe bis zum Dach**
- **Großzügiges Badezimmer**
- **Fenster und Türen mit charmantem Altbau-Charakter**
- **Fußbodenheizung**
- **Großzügiger Park mit Ruhebereichen**, Sitzgelegenheiten und sozialem Treffpunkt
- **Kinderfreundliche Gestaltung** mit sicheren Spielmöglichkeiten

INFRASTRUKTUR:

Nahversorgung: Obkirchermarkt, Supermärkte, Bäckerei (Wannenmacher) Geschäfte des täglichen Bedarfs

Gastronomie: Von traditionellen Heurigen bis zur gehobenen Küche (z. B. Restaurant Eckel, Fuhrgassl-Huber, The Cottage)

Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in der Nähe, ebenso die American International School

Freizeit: Der Kahlenberg mit „Am Himmel“ und dem Cobenzl ist in wenigen Minuten erreichbar. Döblinger Bad und Krapfenwaldbad sind mit dem Auto nur 8 Minuten entfernt.

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinie 39A: Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur Schnellbahnstation Oberdöbling

In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Bus in Heiligenstadt, von wo Sie bequem mit U-Bahn oder Schnellbahn weiterfahren können.

Kaufpreis: € 725.00,00

TG-Stellplatz: € 27.500,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Betriebskosten netto gesamt: € 355,94

Kaufvertragserrichter und Treuhänder:

Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap