

Architektonische Meisterwerke in Sievering: Wohnkomfort auf höchstem Niveau



Objektnummer: 5660/7347

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,93 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



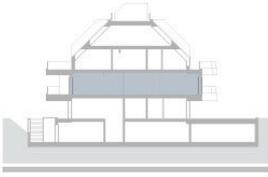
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

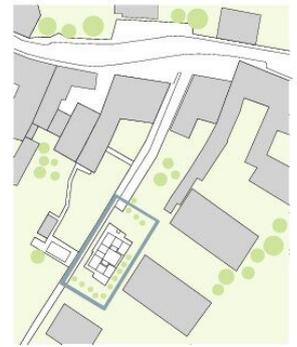
T +43 1 997 80 64



Lage im Gebäude



Stadtvilla Wien-Sievering



TOP 2 - Belle Etage Ebene +01

Wohnnutzfläche	116,93 m ²
Terrassen	38,44 m ²

INFORMATION:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubehörden ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht massenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbearbeitung.



Mai 2024.

Objektbeschreibung

„Luxury Living in Sievering“ – Ihre exklusive Stadtvilla in Wiens grünem Herzen

Ein architektonisches Statement und ein Refugium für höchste Wohnansprüche – Ihr neues Zuhause vereint luxuriöse Lebensart, technologische Raffinesse und eine naturnahe Umgebung in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Erleben Sie ein Wohngefühl auf höchstem Niveau – mit „Luxury Living in Sievering“, einer **außergewöhnlichen Stadtvilla**, die zeitgemäßen Luxus mit der Ruhe und Schönheit des Wiener Grüngürtels verbindet. Auf dem prestigeträchtigen Areal entsteht ein Projekt, das durch anspruchsvolle Architektur, nachhaltige Bauweise und exklusive Ausstattung überzeugt. Hier, wo der Wienerwald beginnt und die Stadt zur Ruhe kommt, erwartet Sie ein Leben voller Privatsphäre, Komfort und Klasse – nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Leben, wo Wien am exklusivsten ist

Die **Stadtvilla-Döbling** befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – **Sievering im 19. Bezirk**. Diese Lage ist Synonym für gehobenen Lebensstil, Ruhe, Naturnähe und gleichzeitig beste urbane Anbindung. Wer hier wohnt, genießt einen außergewöhnlichen Mix aus Lebensqualität, Sicherheit und Internationalität – eingebettet in eine der grünsten und nobelsten Wohngegenden Österreichs.

Stadtvilla Döbling- exklusive Wohneinheiten für höchste Ansprüche

In der Stadtvilla-Döbling entstehen **drei individuell gestaltete Wohneinheiten**, die durch Raumgefühl, Architektur und Ausstattung beeindrucken. Jede Einheit wurde mit größtem Augenmerk auf Komfort, Design und Privatsphäre konzipiert.

- **Top 1- Garten-Maisonette (ca. 140 m²)**

Ihr persönlicher Rückzugsort mit großzügigem Privatgarten, lichtdurchfluteten Wohnbereichen, drei Terrassen und einem stilvollen Patio – ideal für entspanntes Wohnen im Grünen.

- **Top 2- Belle Etage (ca. 117 m²)**

Stilvoll wohnen auf der klassischen Etage – eine elegante, helle Wohnung mit drei Terrassen und außergewöhnlichem Raumkonzept.

- **Top 3- Penthouse (ca. 186 m²)**

Das luxuriöse Highlight: ein Wohntraum über drei Ebenen mit spektakulärer Dachterrasse und atemberaubendem Panoramablick über Wien. Exklusivität in ihrer reinsten Form.

Top 2 – Belle Etage

Stilvolle Eleganz auf klassischer Höhe – Wohnen auf der repräsentativen Etage der Stadtvilla

Die **Belle Etage** ist das Herzstück der Stadtvilla – elegant, offen und lichtdurchflutet. Mit einer **Wohnfläche von ca. 116,47 m², vier Zimmern, drei Terrassen mit insgesamt rund 38,44 m²** sowie einer durchdachten Raumstruktur auf einer Ebene verkörpert diese Etagenwohnung gehobene Wohnkultur in ihrer schönsten Form. Große Fensterflächen, klare Linien und hochwertige Materialien schaffen ein Wohnambiente, das sich sowohl stilvoll als auch funktional zeigt.

Raumaufteilung – großzügig und mit Blick fürs Detail

- **Vorraum (ca. 17,19 m²)**

Repräsentativer Empfangsbereich mit viel Platz für Garderobe und individuellen Eingangscharakter.

- **Wohnzimmer (ca. 30,32 m²)**

großzügig geschnittener Wohnbereich mit Zugang zu zwei Terrassen – lichtdurchflutet, offen und ideal für stilvolle Wohnkonzepte.

- **Küche (ca. 10,59 m²)**

separater, elegant gestalteter Küchenbereich – modern planbar und mit optimalem Bezug zum Wohnraum.

- **Zimmer 1 (ca. 10,63 m²)**

Perfekt geeignet als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

- **Zimmer 2 (ca. 14,44 m²)**

Ruhiges Schlafzimmer mit Blick auf die Terrasse – ideal als Rückzugsort.

- **Zimmer 3 (ca. 16,54 m²)**

Großzügig dimensioniert – vielseitig nutzbar als Master Bedroom oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsbereich.

- **Badezimmer 1 (ca. 5,43 m²)**

Mit Dusche, Waschtisch und hochwertiger Ausstattung – angrenzend an die Schlafbereiche.

- **Badezimmer 2 (ca. 3,20 m²)**

Zweites, kompakteres Bad – ideal für Gäste oder Kinder.

- **WC separat (ca. 2,81 m²)**

Elegant gestaltet mit Gäste-Waschgelegenheit.

- **Wirtschaftsraum (ca. 5,32 m²)**

Praktisch und diskret – ideal für Hauswirtschaft, Technik und zusätzlichen Stauraum.

Außenflächen – Drei Terrassen für jede Tageszeit

Die Belle Etage bietet Ihnen nicht nur Raum im Inneren – sondern auch **vielfältige Außenflächen**, die das Wohnerlebnis ins Freie erweitern:

- **Süd- & Ostterrassen** – ideal für Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein in der Abenddämmerung
- Großzügige **Terrassenflächen mit ca. 38,44 m²**, belegt mit hochwertigem Feinsteinzeug
- Raum für Lounge-Möbel, Pflanzen oder kleine Gärten in luftiger Höhe

Charakter & Stil

Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Eigentümer, die den klassischen Stil einer **Belle Etage** mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten. Die Kombination aus durchdachter Raumlogik, hochwertiger Ausstattung, intelligentem Smart-Home-System und großzügigen Terrassen macht diese Wohnung zu einem eleganten, dauerhaften Lebensmittelpunkt.

Highlights & Ausstattung

Die Stadtvilla-Döbling wurde für Menschen konzipiert, die keine Kompromisse eingehen – weder beim Design noch bei Komfort oder Technik. Die Ausstattung repräsentiert einen neuen Standard an Qualität, Funktionalität und Eleganz.

- **Private Zufahrt & eigene Fuß-/Radweg-Anbindung**
- **Hochwertiges Echtholz-Parkett** vom **Schweizer Qualitätshersteller *Bauwerk*** in edler Eiche für eine warme, zeitlose Wohnatmosphäre
- **Feinsteinzeug-Fliesen von MARAZZI** in Sanitärbereichen und auf den Terrassen (60x60 cm) für stilvolles, modernes Ambiente

- **Fassade in ALUCOBOND & PREFA** – langlebig, energieeffizient, architektonisch herausragend
- **Smart-Living-Technologie (KNX-System von GIRA)** – individuelle Steuerung von Licht, Temperatur und Beschattung
- **Einzelraumgeregelte Fußbodenheizung** für maximalen Komfort
- **Luftwärmepumpe (DAIKIN)** in Kombination mit thermischer Solaranlage – zukunftsfähige, umweltschonende Energieversorgung
- **Bodenkühlung & Multisplit-Klimaanlage** in allen Wohnräumen – perfektes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- **Großflächige Fenster und Schiebetüren von SCHÜCO** mit Mehrfachverglasung – für Ruhe, Licht und effiziente Isolierung
- **Elektrische VELUX Dachflächenfenster** mit solarbetriebenen Markisetten – für natürliches Licht und Belüftung
- **Elektrische Raffstores (WAREMA)** an allen Fenstern und Terrassen – Sicht-, Licht- und Wärmeschutz auf höchstem Niveau
- **Raumhohe JOSKO-Innentüren** – für ein offenes Raumgefühl und stilvolle Linienführung

-

Tiefgarage

- **Standard-Stellplatz:** € 49.000

- **Großstellplatz:** € 59.000

Lage & Infrastruktur

Perfekte Anbindung – Schnell in der Stadt, ruhig im Grünen

- **Öffentlicher Verkehr:**

Die **Buslinie 39A** sowie die beliebte **Straßenbahnlinie 38** garantieren eine direkte und schnelle Verbindung ins Stadtzentrum, zur U-Bahn oder zum Franz-Josefs-Bahnhof.

In rund **20 Minuten** erreichen Sie den 1. Bezirk – ohne Umsteigen.

- **Individualverkehr:**

Die Lage bietet schnellen Anschluss an die Krottenbachstraße, die Höhenstraße und weiter an den Gürtel oder die A22. Die Zufahrt erfolgt über eine **private Straße**, was zusätzliche Ruhe und Sicherheit bietet.

Kulinarik auf höchstem Niveau – ein Paradies für Genießer

In unmittelbarer Umgebung der Stadtvilla Döbling finden sich einige der renommiertesten kulinarischen Adressen Wiens – vom traditionsreichen Haubenlokal bis zum authentischen Wiener Heurigen:

- **Restaurant Eckel** – ein Klassiker der Wiener Gourmetküche, vielfach ausgezeichnet, stilvoll & gediegen
- **Roberts Alt Sievering** – gehobene, kreative Küche mit regionalem Fokus
- **Weingut & Buschenschank Groiss** – typisches Wiener Heurigenambiente mit ausgezeichneten Weinen aus eigener Produktion

- **Pizzeria Capri** – beliebte italienische Küche mit familiärer Atmosphäre
- **Bäckerei Wannemacher** – handgemachte Backwaren, Bioqualität und Wiener Frühstückskultur

Feinschmecker, Weinliebhaber und Genussmenschen finden in Sievering ein kulinarisches Angebot, das weit über den Durchschnitt hinausgeht.

Freizeit & Naherholung – Natur vor der Haustür

Döbling ist nicht nur einer der grünsten Bezirke Wiens – er ist ein echtes Naturparadies. Ob Sport, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Grünen.

- **Wienerwald & Stadtwanderwege** – direkt angrenzend an das Grundstück beginnen mehrere Wege in den Naturpark
- **Bellevuewiese & Kahlenberg** – beliebte Ausflugsziele mit spektakulärem Wienblick
- **Weinberge & Spazierwege** – direkt vor der Haustür starten Routen durch die Weingärten
- **Freizeitangebote** wie Reiten, Tennis (Tennisclub Döbling), Radfahren und Golf (z. B. Golfclub Tuttendörfel) sind bequem erreichbar
- **Sommerbäder & Saunen** wie das Döblinger Bad bieten Erfrischung in der Nähe

Hier genießen Sie jeden Tag das Gefühl, im Grünen zu wohnen – mit der Stadt stets in Reichweite.

Internationale & gehobene Bildungseinrichtungen

Döbling ist auch als **Bildungsstandort mit internationalem Fokus** geschätzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich einige der renommiertesten Schulen der Stadt:

- **American International School Vienna (AIV)** – rund 10 Minuten mit dem Auto, internationale Top-Bildung auf Englisch
- **Vienna International School** – gut erreichbar über den Gürtel, ausgezeichnete Reputation weltweit
- **Privatgymnasium Klostergasse** – eine der besten höheren Schulen Wiens
- **G19 – Gymnasium und Realgymnasium** in der Billrothstraße
- **Musisches Realgymnasium der Franziskanerinnen**
- **Volksschulen & Kindergärten** – mehrere private und öffentliche Angebote im nahen Umfeld, auch mit bilinguaalem Konzept

Die Umgebung bietet Familien damit eine außergewöhnlich breite Auswahl an Bildungseinrichtungen – für jedes Alter und jeden Anspruch.

Nahversorgung & täglicher Komfort

Trotz der naturnahen Lage ist die Nahversorgung exzellent:

- **Billa (Weinberggasse)** – fußläufig erreichbar
- **Apotheken, Banken, Post** – alles in unmittelbarer Nähe
- **Ärztezentren und private Ordinationen** in der Krottenbachstraße
- **Wochenmärkte & Delikatessgeschäfte** runden das hochwertige Angebot ab.

Weiterführende Informationen

Vertragserrichtung: über die Kanzlei Taylor Wessing, Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien

Konditionen: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt & Barauslagen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap