

Exklusive Garten-Maisonette - Eleganz trifft auf Wohnkomfort



Objektnummer: 5660/7346

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,96 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	218,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

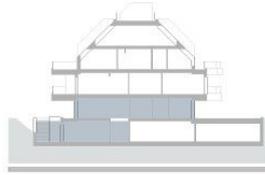
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien



E-01



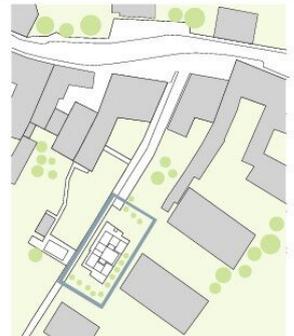
Lage im Gebäude



E 00



Stadtvilla Wien-Sievering



TOP 1 - Garten-Maison		Ebene 00	
Wohnnutzfläche	E -01	49,31 m ²	
	E 00	82,65 m ²	
Summe WNF		140,96 m ²	
Patio	E -01	10,71 m ²	
Terrassen	E00	51,00 m ²	
Garten	E00	218,00 m ²	

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



Objektbeschreibung

Architektonische Meisterwerke in Sievering: Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Eingebettet in eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens, besticht diese exklusive Adresse durch eine harmonische Verbindung aus urbaner Eleganz und naturnaher Ruhe. Der noble Stadtteil Sievering ist bekannt für seine malerischen Weinberge, charmanten Heurigen und weitläufigen Grünflächen, die eine idyllische Kulisse für anspruchsvolles Wohnen bieten. Gleichzeitig sorgen eine exzellente Infrastruktur und die Nähe zur Wiener Innenstadt für höchsten Komfort. Erstklassige Schulen, gehobene Gastronomie und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv für Familien und Genießer eines gehobenen Lebensstils.

Das macht den Unterschied:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie Nahversorgung
- maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- KNX -System (Smart Living)
- Raumhohe Innentüren (JOSKO)
- Moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen (MARAZZI) - Walk – In Duschen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen - Mehrschicht / Eiche
- Feinsteinzeug auf Terrassen und Balkonen (MARAZZI)
- Mehrfach isolierverglaste Fenster und Schiebetüren (SCHÜCO)

- Elektrische Dachflächenfenster mit solarbetriebenen Markisetten (VELUX)
- elektronischer Außensonnenschutz Raffstore (WAREMA)
- Alarmgesicherte Fenster und Terrassentüren (vorgerüstet für Alarmanlage)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten (GIRA)
- Luft-Wärmepumpe inkl. Bodenkühlung - (DAIKIN) unterstützt durch thermische Solaranlage
- alle Wohn – und Schlafräume sind zusätzlich mit einer Multisplit-Klimaanlage (DAIKIN) ausgestattet
- Photovoltaikanlage am Dach
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Pergola über der Garagenrampe
- 4 überbreite PKW - Stellplätze in hauseigener Tiefgarage
- Wallboxen in der Garage (vorgerüstet)

Top: 01

In einer der begehrtesten und nobelsten Wohngegenden präsentiert sich diese exquisite Garten-Maisonette als ein wahres Juwel modernen Wohnens. Auf zwei Etagen erstreckt sich

ein großzügiges Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Harmonisches Wohngefühl mit Privatsphäre Die elegante Architektur verbindet stilvolle Materialien mit durchdachter Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Designerküche öffnet sich zu einer weitläufigen Terrasse, die in einen herrlich angelegten Privatgarten übergeht – ein exklusiver Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Flexibilität und Komfort Die Maisonette bietet mehrere Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das separate Zimmer im unteren Geschoss, das sich ideal als Homeoffice oder Gästebereich eignet – perfekt für moderne Wohnbedürfnisse. Zwei luxuriöse Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für höchsten Komfort.

Erstklassige Ausstattung Hochwertige Materialien, edle Parkettböden und große Fensterfronten schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zum Garten ermöglicht ein außergewöhnliches Wohngefühl mit maximaler Privatsphäre.

Exklusive Lage Diese einzigartige Maisonette befindet sich in einer der renommiertesten Wohngegenden der Stadt. Umgeben von stilvollen Villen, erstklassiger Infrastruktur und malerischen Grünflächen genießen Sie eine perfekte Symbiose aus urbaner Eleganz und naturnahem Wohnen.

Diese Garten-Maisonette vereint Luxus, Privatsphäre und höchste Wohnqualität – ein Zuhause für anspruchsvolle Genießer.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

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 mitverkauft.

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 Exposé 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