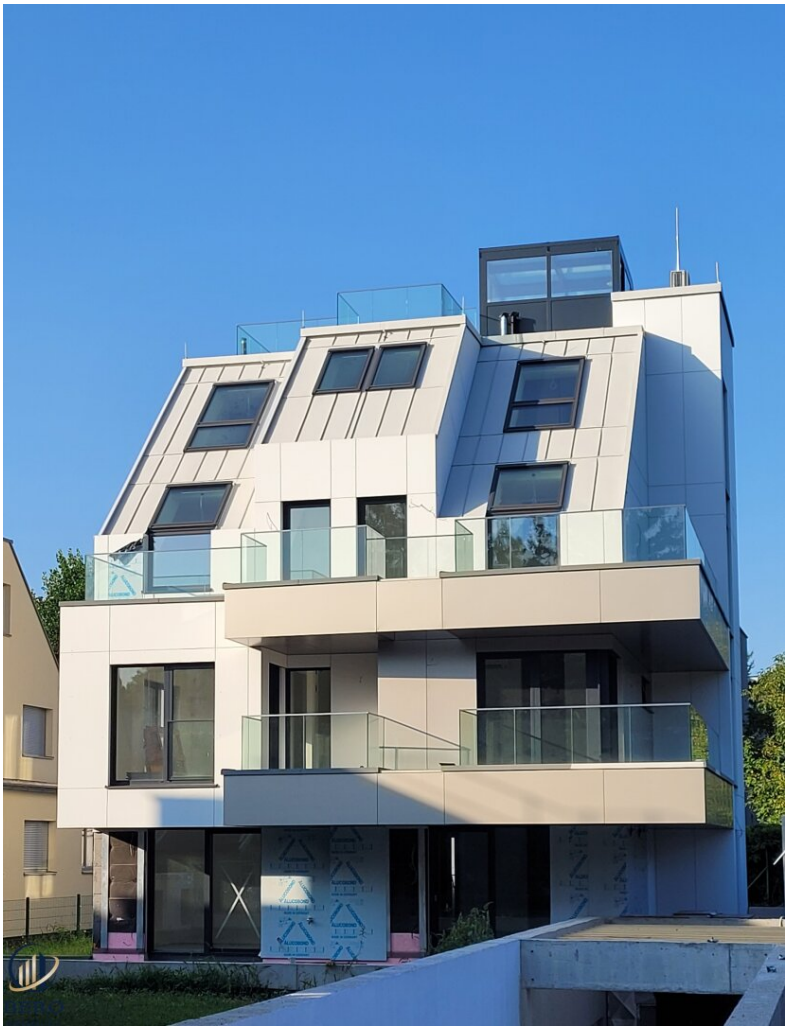
Architektonische Meisterwerke in Sievering: Wohnkomfort auf höchstem Niveau



In Kürze bezugsbereit

Objektnummer: 5660/7365

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.535.755,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

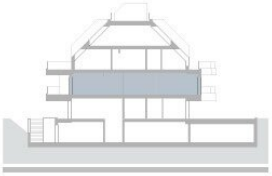
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

BERO
IMMOBILIEN

Lage im Gebäude

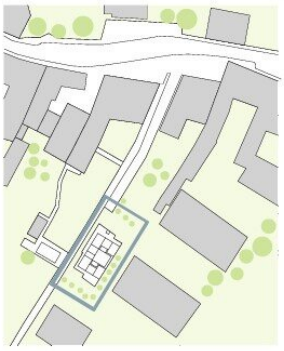


BERO
IMMOBILIEN

1 2 3 4 5m

N

Stadtvilla
Wien-Sievering



TOP 2 - Belle Etage — Ebene +01

Wohnnutzfläche	116,93 m²
Terrassen	38,44 m²

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 Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Mai 2024.

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Sievering: Luxuriöse Residenzen in Bestlage

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
- Moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- elektronischer Außensonnenschutz Raffstore
- Fußbodenheizung
- Luft-Wärmepumpe inkl. Bodenkühlung als Unterstützung
- alle Wohn – und Schlafräume sind zusätzlich für Klimaanlagen vorbereitet

- Photovoltaikanlage am Dach
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Insektenschutz bei Fenstern und Terrassentüren
- Pergola über der Garagenrampe
- Wallboxen in der Garage (vorgerüstet)
- Fahrradabstellplätze im Bereich des Haustors

Top 2:

Exklusives Wohnen in Sievering – Stilvolle Eleganz auf der Belle Étage

Diese herausragende Residenz in einer der begehrtesten Lagen Wiens verbindet zeitlose Eleganz mit höchstem Wohnkomfort. Auf großzügigen **116,93 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Großzügige Fensterflächen lassen die Räume in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen eine Atmosphäre von Weite und Leichtigkeit.

Edler Parkettboden, hochwertige Fliesen und exklusive Sanitärgegenstände unterstreichen den luxuriösen Charakter dieser Wohnung. Die offene Wohnküche lädt zum stilvollen Genießen ein, während die **38,44 m² große Terrasse** eine idyllische Erweiterung des Wohnraums ins Freie bietet – perfekt für entspannte Stunden mit Blick auf die malerische Umgebung.

Ein Domizil für anspruchsvolle Persönlichkeiten, die Privatsphäre, Exklusivität und gehobenes Ambiente zu schätzen wissen.

Kaufpreis Anleger: Eur 1.535.755,82 netto

Kaufpreis Eigennutzer: Eur 1.690.000,-

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

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.

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