

## Exklusives Wohnen in Sievering – 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



Objektnummer: 83465

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sieveringer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	436,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

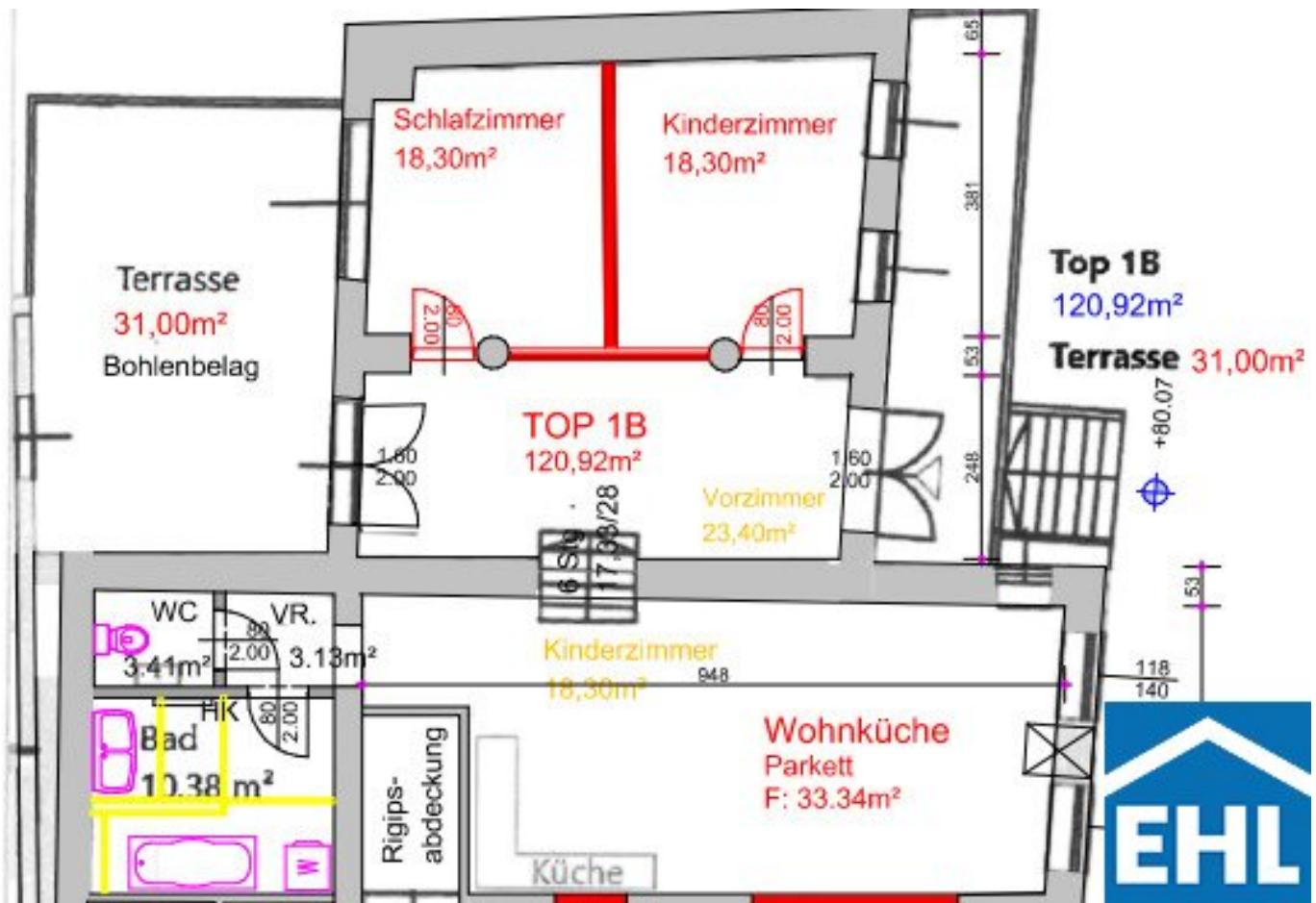






EHL





## Objektbeschreibung

### Exklusives Wohnen in Sievering – 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der begehrten Sieveringer Straße erwartet Sie diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Terrassenwohnung in traditionellem Alt-Wiener Gebäude, die modernen Wohnkomfort mit klassischem Charme vereint.

#### Highlights der Wohnung:

- Helle großzügige, freundliche Räume
- Hochwertige, moderne Sanierung – Hochwertige Materialien und stilvolles Design für höchsten Wohnkomfort
- Eigene Terrasse – Genießen Sie entspannte Stunden im Freien
- Perfekte Raumaufteilung – Großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit getrennter Toilette
- Erstklassige Lage – Inmitten des grünen, ruhigen Sieverings mit exzellerter Anbindung und Nahversorgung

#### Ausstattung:

- Hochwertiger Fischgrätparkettboden
- Modern ausgestattetes Bad
- Großzügige Terrasse mit Holzboden
- Kassettentüren



- Messingbeschläge
- Teilweise Holzkastenfenster

Die Sieveringer Straße 137 befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, im Stadtteil Sievering. Diese Gegend ist bekannt für ihre malerische Umgebung, geprägt von Weinbergen und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. ?

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Heurige und Buschenschanken, die für ihre traditionellen Wiener Weine und gemütliche Atmosphäre geschätzt werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 39A gewährleistet, die eine schnelle Verbindung zur Straßenbahnlinie 38 und zur Schnellbahn S45 bieten. Dadurch ist die Wiener Innenstadt bequem erreichbar.

Die Sieveringer Straße zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens, insbesondere aufgrund der ruhigen und grünen Umgebung sowie der exklusiven Nachbarschaft, die aus noblen Villen und charmanten kleinen Straßen besteht. ?

Diese charmante Wohnung verbindet Stil, Komfort und eine erstklassige Lage – ideal für anspruchsvolle Stadtliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen.

Zusätzlich kann ein Stellplatz in der Tiefgarage um € 27.500,- angekauft werden.

Die laufenden Betriebskosten belaufen sich auf € 3,50 brutto/m<sup>2</sup>.

### 3% Kundenprovision

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN