

Großzügige Familienwohnung mit traumhafter Außenfläche | Toplage



Objektnummer: 1575/426

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	2.899,00 €
Kaltmiete (netto)	2.288,15 €
Kaltmiete	2.635,45 €
Betriebskosten:	347,30 €
USt.:	263,55 €
Provisionsangabe:	

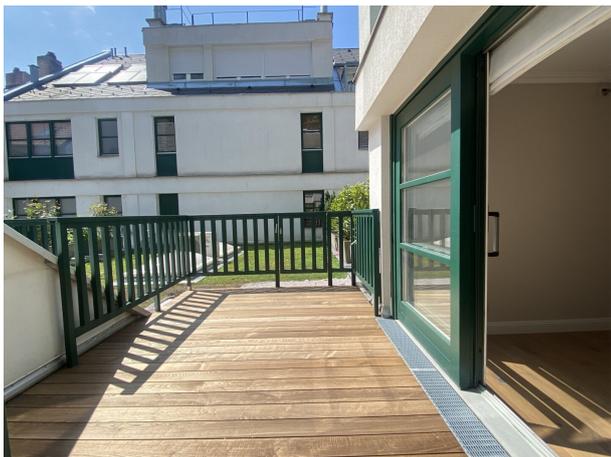
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien















SIEV 126

TOP 8

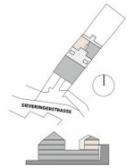
VERKAUFSPLAN

SIEVERINGER STRASSE 126
1190 WIEN

2. & 3. Stock
3-Zimmer Maisonette-Wohnung
Wohnnutzfläche: 124,40 m²

2. Stock	
Vorraum:	12,84 m ²
Wohnküche:	47,03 m ²
Flur:	2,17 m ²
WC:	1,75 m ²
Terrasse:	10,42 m ²
3. Stock	
Flur:	16,93 m ²
Bad:	5,72 m ²
Schlafen 1:	17,24 m ²
Schlafen 2:	20,72 m ²
Terrasse:	29,49 m ²
Kellerabteil:	1,61 m ²
Raumhöhe:	2,53 m

LAGEPLAN



Verkäufer:
993 Immobilien Invest GmbH
Neutorgasse 12/14
1070 Wien

HMA

HMA Architektur ZT GmbH
Längenfeldgasse 27/8/11
A-1120 Wien
T: +43 1 9133700
info@hma.at
www.hma.at

Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Befolgung von Einzelmaßnahmen geeignet. Die Ausführung erfolgt über Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Befestigung ist als Planzeichnung im Kaufpreis nicht enthalten.



2. Stock

3. Stock



0 1 2 3m

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung - genügend Platz für die ganze Familie

Diese ca. **124 m² große Maisonettewohnung mit 3 Zimmern** befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1984.

Perfekt auf zwei Ebenen: Über den 9 m² Vorraum gelangen Sie in die großzügige Wohnküche mit etwa 48 m². Dank der Ausrichtung nach Süden ist die Wohnküche den ganzen Tag über lichtdurchflutet. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die 10 m² große Terrasse, perfekt für einen kleinen Tisch mit Stühlen, um das Frühstück oder den Lunch dort zu genießen. Ebenso gibt es auf der ersten Ebene eine separate Toilette sowie eine Abstellnische.

Über die Treppe gelangen Sie zur zweiten Ebene, die Ihnen einen großzügigen Vorraum bietet, der wie eine Art "Galerie" gestaltet ist. Hier bietet sich Platz für ein Home-Office oder eine Spielecke. Im hinteren Bereich befinden sich beide Schlafzimmer (17 m² und 23 m²) sowie ein Badezimmer.

Ein absolutes Highlight der Wohnung sind die traumhaften Außenflächen. Neben der Terrasse im Wohnbereich gibt es eine weitere (**circa 30 m²**) im zweiten Geschoss mit genügend Platz für Sonnenliegen, einen großen Tisch und Stühle, um das Outdoor-Leben in vollen Zügen zu genießen. Das Haus bietet außerdem einen wunderschönen und großzügigen Gemeinschaftsgarten, der von dieser Terrasse sehr gut erreichbar ist.

Allgemeine Bereiche:

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten wie einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und eine hauseigene Garage, wo ein Stellplatz bei Bedarf angemietet werden kann. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Schön grün, ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen!

Der 19. Bezirk verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur zur täglichen Versorgung: Auf der Sieveringer Straße finden Sie mehrere Restaurants, Ärzte, eine Bäckerei und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Mit der Buslinie 39A erreichen Sie in 10 Minuten den Bahnhof Oberdöbling (S45) sowie in 16 Minuten die U-Bahn (U4) Heiligenstadt.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung liegt der charmante Sonnbergmarkt. Dieser kleine, etwas

versteckte Markt lockt mit einer großen Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten. Vielfalt ist hier das Zauberwort, denn der Markt bietet für jeden Geschmack etwas. Ein idyllischer Treffpunkt, um das Frühstück, einen Kaffee oder ein entspanntes Mittagessen zu genießen.

Wer dem Trubel und der Hitze entgehen möchte, wird hier fündig: Der Bezirk bietet wunderbare Grünflächen, charmante Spazierwege und zahlreiche kulinarische Highlights. Umgeben von grünen Weinbergen finden Sie schattige Gastgärten sowohl in Neustift am Walde als auch im Erholungsgebiet "Am Himmel".

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap