

Top renoviertes, großzügiges Familienwohnen mit großem Garten & 7 Zimmern in Sieverings Bestlage



Objektnummer: 7702/831

Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,63 m ²
Nutzfläche:	236,83 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	220,00 m ²
Keller:	61,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Betriebskosten:	284,82 €
USt.:	28,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Monika Pavlova













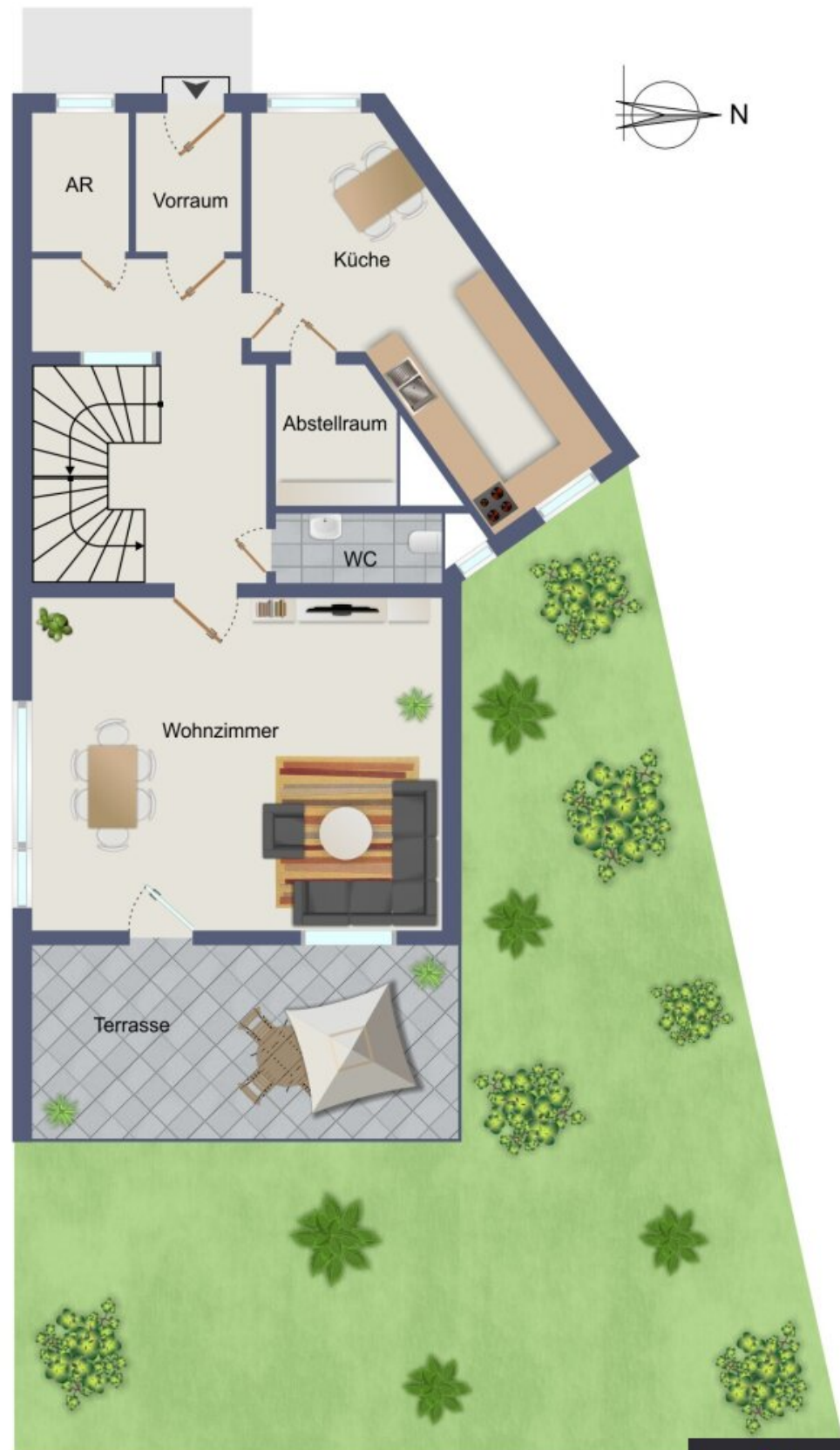
Kellergeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss

Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, am Ende einer Sackgasse im begehrten Sievering (1190 Wien), wartet diese seltene Gelegenheit auf neue Eigentümer: ein großzügiges Reihenhaus mit ca. **236 m² Nutzfläche, großem Garten** und durchdachter Raumaufteilung über **drei Wohnebenen plus Keller**.

Die Liegenschaft ist Teil einer **kleinen, angenehmen Wohnhausanlage mit nur 7 Reihenhäusern** – ein echtes Juwel für Familien, die viel Platz, Privatsphäre und eine Top-Lage im Grünen suchen.

Das Haus wurde soeben **hochwertig modernisiert**. Besonders hervorzuheben ist das **bereits ausgebautе Dachgeschoss**, das **umgestaltet und aufgewertet** wurde – mit einem hellen **Hauptschlafzimmer, großzügigem Badezimmer** und zusätzlichem Zimmer. Ein weiteres Highlight ist der **große Eigengarten mit ca. 220 m²** – eine absolute Seltenheit in dieser begehrten Lage.

Fazit:

Eine außergewöhnliche Gelegenheit für alle, die das Seltene suchen: In einer der **begehrtesten Wohnlagen Wiens** vereinen sich **viel Platz, zahlreiche flexibel nutzbare Räume**, ein hochwertiges Bildungsumfeld und exzellente Infrastruktur mit einem **großzügigen Garten** – und machen dieses Objekt zu einem **idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien**.

Die seltene Kombination aus exklusiver Döblinger **Grün- und Ruhelage, großem Eigengarten** und **hochwertiger, bezugsfertiger Modernisierung** macht dieses Angebot zu einer Rarität, wie sie am Markt **nur äußerst selten zu finden ist**.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

OPEN HOUSE:

11.4.und 17.4. (bitte um Voranmeldung!)

Highlights

- **Toplage Sievering** – ruhige Sackgasse in 1190 Wien
- **Kleine, exklusive Reihenhausanlage** mit nur 7 Einheiten

- **Großer Eigengarten mit ca. 220 m²** – in dieser Lage äußerst rar
- **Hochwertige Modernisierung** – fertiggestellt März 2026
- **7 Zimmer** über 3 Etagen
- **Ausgebauter Keller** mit viel Nutzfläche
- **Umgestaltetes Dachgeschoss** mit Master-Schlafzimmer & großzügigem Bad
- **Klimaanlage** in mehreren Bereichen vorgesehen
- **Zwei flexibel nutzbare Kellerräume mit Dusche** – ideal für Sauna, Fitness oder Hobby
- **Terrasse & Balkon**
- **Garagenplatz** verfügbar

Raumaufteilung (nach Modernisierung)

Erdgeschoss (64,81 m²):

- Eingangsbereich mit Stauraum
- Küche mit Frühstück-Essbereich
- Speisekammer bei der Küche
- Abstellraum
- Gäste-WC

- Großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang zur **Terrasse (ca. 20 m²)** und dem **Garten (ca. 220m² laut Plänen; ca. 230m² (= 212,77 m² + 17,74 m²) laut Nutzwertgutachten)**

1. Obergeschoss (62,63 m²):

- 4 Schlafzimmer, eines mit Balkon (3,53 m²)
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken
- Separates WC

Dachgeschoss (48,19 m²):

- Großes Hauptschlafzimmer
- Großzügiges Bad mit Fenster, Dusche, getrennter Toilette
- Zusätzliches kleines Zimmer / Kabinett – ideal als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort

Keller (61,20 m²):

- Großer, tagesbelichteter Raum – ideal als Fitnessbereich, Sauna oder Hobbyraum
- Weiterer Kellerraum mit flexibler Nutzung
- Separates, kleines Bad mit Dusche
- Technikraum / Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Gastherme und Warmwasserboiler
- Stauraumnische – ideal als zusätzlicher Abstellbereich

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap