# AURORA TERRA - PIONIERPROJEKT GEOTHERMIE x EINZIGARTIGES WOHNBAUOBJEKT AM FUSSE DER WEINBERGE IN SIEVERING



Objektnummer: 4801

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr: 1983 Zustand: Modernisiert

Alter:NeubauWohnfläche:206,36 m²Nutzfläche:238,49 m²Gesamtfläche:238,49 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 1

**Keller:** 1,50 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 88,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,32

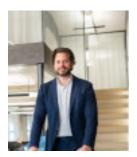
**Kaufpreis:** 1.500.000,00 €

**Betriebskosten:** 579,57 € **USt.:** 65,62 €

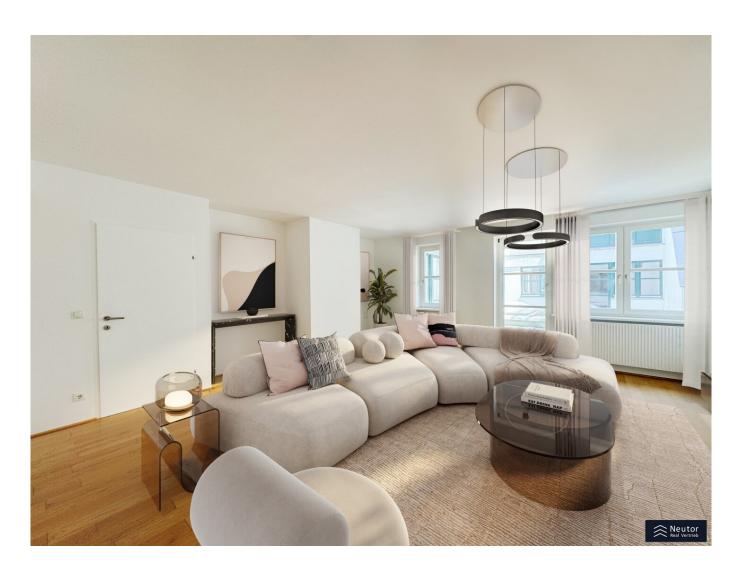
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Daniel Hausberger** 









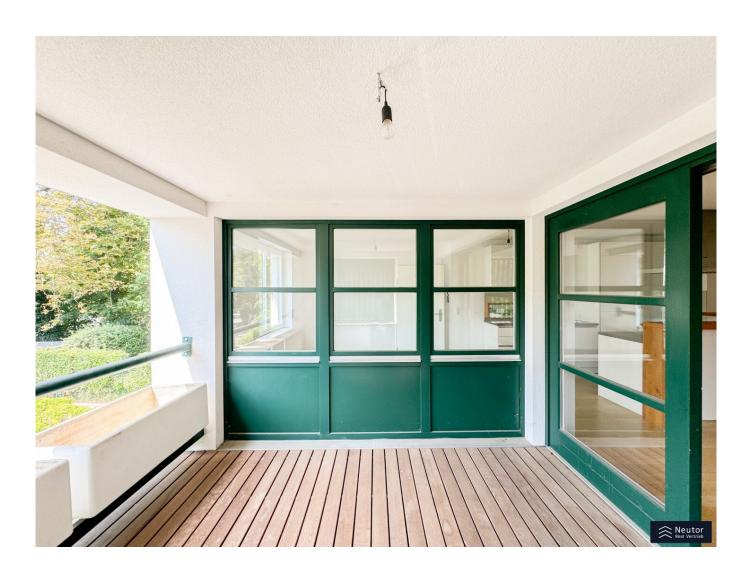


















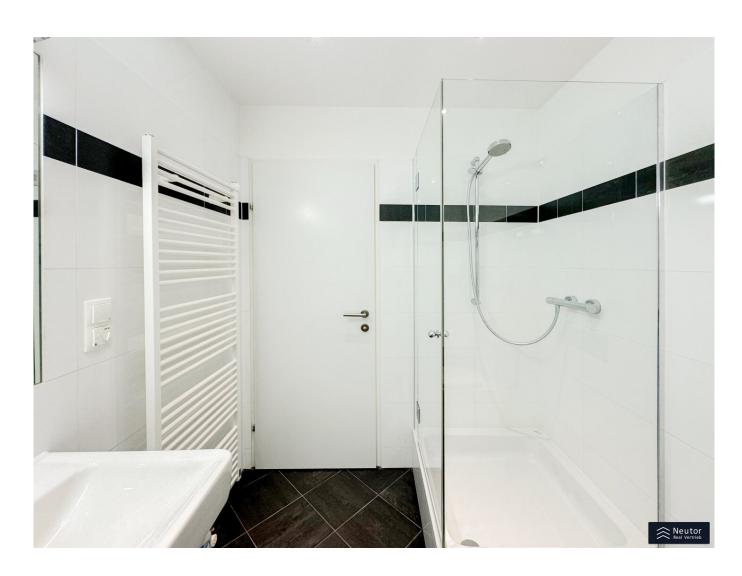
































# **Objektbeschreibung**

### Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im 19. Bezirk

#### **Beschreibung**

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk vereint luxuriöses Wohnen mit durchdachter Raumgestaltung und absoluter Privatsphäre. Mit ca. 206 m² Wohnfläche inkl. Loggia, einer privaten Terrasse als Atrium gestaltet und direktem Liftzugang bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohnambiente. Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und die flexible Gestaltungsmöglichkeit machen diese Wohnung zu einem exklusiven Zuhause. Diese familientaugliche Wohnung überzeugt aufgrund von Raumkonzept, Barrierefreiheit und einladenden Außenflächen.

Auf Wunsch kann vom Eigentümer eine Wand aufgezogen werden, um die Abtrennung zur 5-Zimmerwohnung zu realisieren.

#### **Eckdaten**

• Wohnfläche: ca. 206,36 m² (inkl. Loggia)

• Loggia: ca. 10,15 m<sup>2</sup>

• Terrasse: ca. 32,13 m<sup>2</sup>

• Zimmer: 5, ein Zimmer mit en-Suite Badezimmer "optional möglich das Einziehen einer Wand"

• Küche: Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet

• Badezimmer: 2 (1 en-suite mit Badewanne, Dusche, WC)

• **WC**: 3 (1 separat mit Handwaschbecken)

- Lift: Direktzugang in die Wohnung
- Kellerabteil: Ja
- Garage: Optional (€ 30.000,-, E-Laden vorbereitet)
- Ausstattung: Videogegensprechanlage
- Kühlung: auf Wunsch und gegen Aufpreis
- Heiz-/Kühlsystem: Geothermie (Roots Energy, CO2-arm, bis Ende 2025)

### **Highlights**

- Flexible Raumgestaltung: Optionale Wand für 5. Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich: Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia
- Private Dachterrasse: Zentral gelegen, ideal für Entspannung
- Masterbereich: Mit begehbarem Schrank und en-suite Badezimmer
- Zugänge: Direkter Liftzugang und zwei Stiegenhaus-Zugänge
- Nachhaltigkeit: Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung

• Exklusive Ausstattung: Vollholzparkett

## Sanierungsmaßnahmen (bis Ende 2025)

- Garagensanierung inkl. Belagserneuerung
- Modernisierung von Zugang, Zäunen und Hausfassade
- Sanierung des Stiegenhauses
- Neues Lichtkonzept für die Liegenschaft
- Umstellung der Gasetagenheizung auf ein Geothermie System

### Kosten

- Kaufpreis: € 1.500.000,-
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- Betriebskosten: € 656,16 netto zzgl. USt.
- **Garage**: € 30.000,- (optional)

## Lage und Infrastruktur

• Standort: Krapfenwaldlbad, Zentrum Oberdöbling, Obkirchermarkt, Am Himmel - Erholungsgebiet, Rudolfinerhaus Privatklinik, Buslinie 39A, S-Bahnline S45, Tram 38
• Freizeit:
Obkirchermarkt,
<ul> <li>Zentrum Oberdöbling,</li> </ul>
unmittelbare Nähe zu den Weinbergen,
Bellevuewiese,
Am Himmel – Erholungsgebiet,
Krapfenwaldbad
Verkehrsanbindung:
Bus 39A (direkt vor dem Objekt)
<ul> <li>Straßenbahn 38, S-Bahn S45</li> </ul>
<ul> <li>Zentrum in ca. 20 Minuten mit dem Auto</li> </ul>

Unverbindliche Plankopie sowie Darstellungen. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration und wurden tlw. unter Zuhilfenahme von KI erstellt. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Darstellungen sind nicht massstabsgetreu, unbedingt Naturmaß nehmen.

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 <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