

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



Objektnummer: 4770

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,36 m ²
Nutzfläche:	238,49 m ²
Gesamtfläche:	238,49 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m ² * 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

















Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



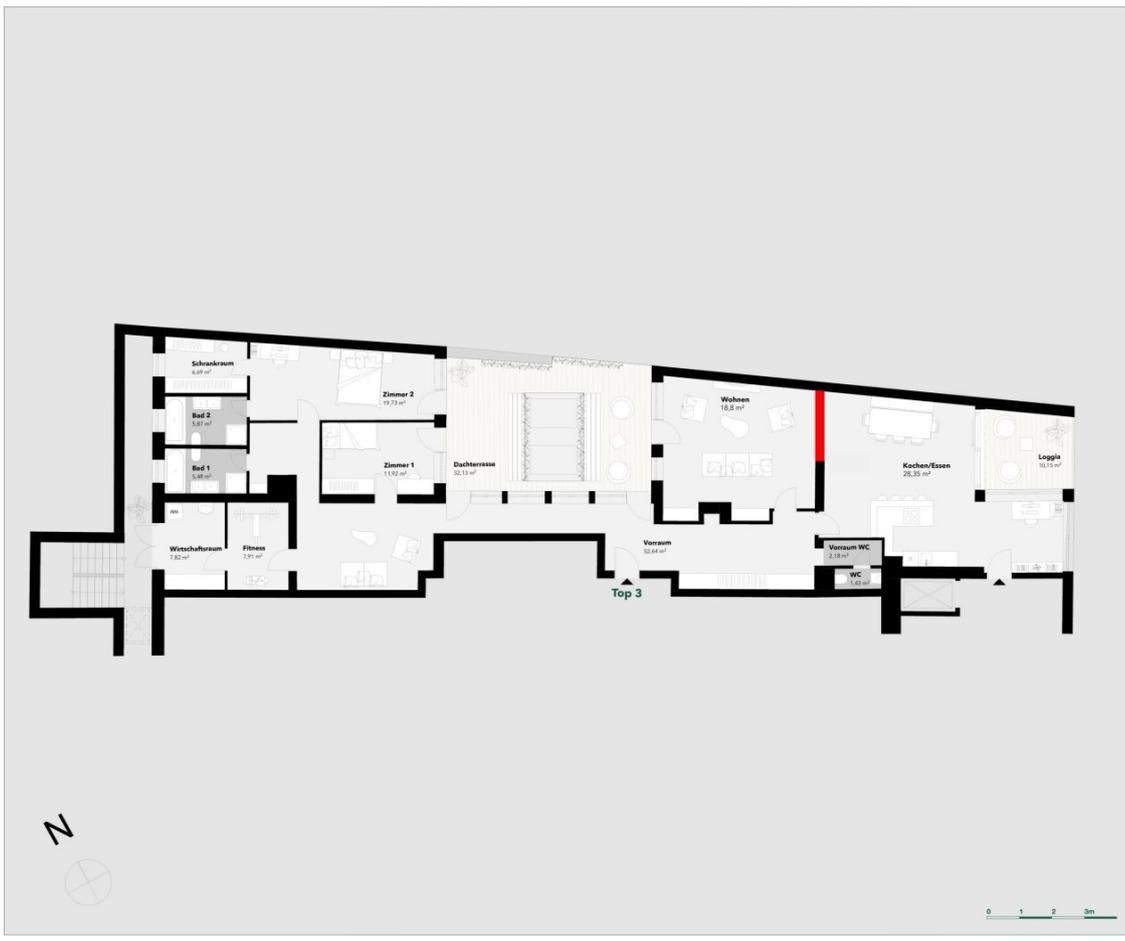
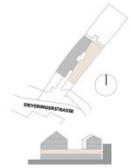


VERKAUFSPLAN

1. Stock
3-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche:	206,36 m ²
Vorraum:	32,64 m ²
Vorraum WC:	2,18 m ²
WC:	1,43 m ²
Wohnküche:	24,57 m ²
Zimmer 2:	11,92 m ²
Bad 1:	5,48 m ²
Zimmer 1:	19,73 m ²
Schrankraum:	6,69 m ²
Bad 2:	5,84 m ²
Fitnessraum:	7,91 m ²
Wäscheforum:	7,82 m ²
Loggia:	10,15 m ²
Dachterrasse:	32,13 m ²
Kellerabteil:	1,50 m ²
Raumhöhe:	2,53 m

LAGEPLAN



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Abfertigung von Finanzverträgen geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsplan und kann ohne vorherige Mitteilung und Reparatur einhalten.



Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im 19. Bezirk

Beschreibung

Diese großzügige 4-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.

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 m²
- **Dachterrasse:** ca. 32,13 m²
- **Zimmer:** 4, 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:** Krapfenwaldbad, Zentrum Oberdöbling, Obkirchermarkt, Am Himmel - Erholungsgebiet, Rudolfinerhaus Privatklinik, Buslinie 39A, S-Bahnline S45, Tram 38

- **Freizeit:**

- Obkirchermarkt,
- Zentrum Oberdöbling,
- unmittelbare Nähe zu den Weinbergen,
- Bellevuewiese,
- Am Himmel – Erholungsgebiet,
- Krapfenwaldbad

- **Verkehrsanbindung:**

- Bus 39A (direkt vor dem Objekt)
- Straßenbahn 38, S-Bahn S45
- Zentrum in ca. 20 Minuten mit dem Auto

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