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



**Objektnummer: 4722** 

**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: 125,04 m²
Nutzfläche: 164,95 m²
Gesamtfläche: 164,95 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 2

**Keller:** 1,61 m<sup>2</sup>

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

34,73 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,32

**Kaufpreis:** 1.060.000,00 €

Betriebskosten: 347,34 €

Provisionsangabe:

USt.:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

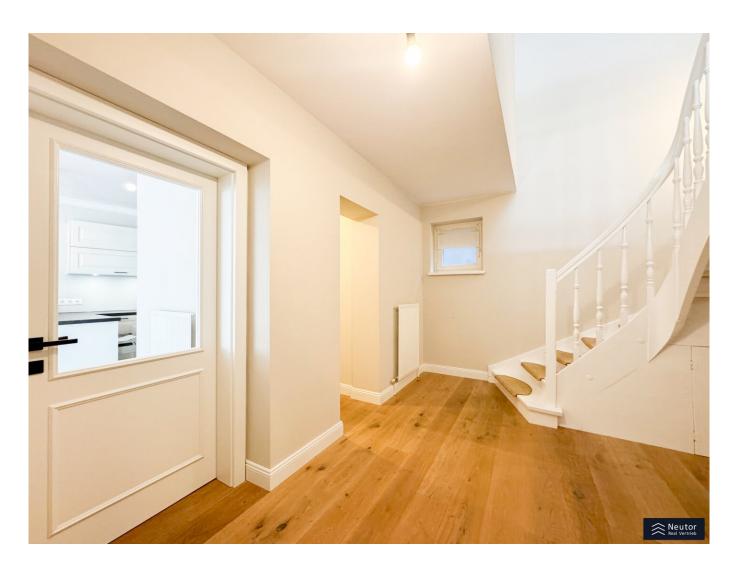


**Manuel Hausberger** 



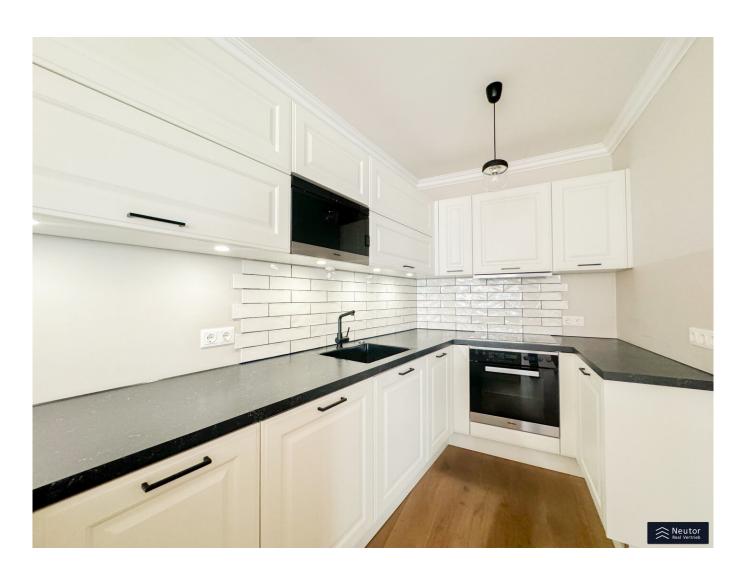
























































# **Objektbeschreibung**

### Exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung im 19. Bezirk

### Beschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. und 3. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk bietet ein einzigartiges Wohngefühl in absoluter Hof-Ruhelage. Mit ca. 125,04 m² Wohnfläche, zwei Terrassen und direktem Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten vereint sie urbanen Komfort mit naturnaher Idylle. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und ein nachhaltiges Energiekonzept machen diese Wohnung zu einem exklusiven Rückzugsort.

#### **Eckdaten**

• Wohnfläche: ca. 125,04 m²

• Terrassen: 2 (ca. 10,42 m² und 29,49 m²)

• Zimmer: 3

• Küche: Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet

• Badezimmer: 1 (mit Dusche und WC)

• **WC**: 2 (1 separat mit Handwaschbecken)

• Ausstattung: Videogegensprechanlage, optionaler außenliegender Sonnenschutz

• **Stockwerk**: 2.–3. Stock (Maisonette)

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

## **Highlights**

- Großzügiger Wohnbereich: Lichtdurchflutet mit Zugang zur Terrasse
- **Zwei Terrassen**: Geschützte Lage im 2. Stock und großzügige Terrasse mit Hof-Ruhelage im 3. Stock
- Gemeinschaftsgarten: Direkter Zugang zu großem Garten mit altem Baumbestand
- Flexible Schlafzimmer: Zwei separat begehbare Zimmer, anpassbar für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer: Elegant mit Dusche, hochwertige Armaturen
- Nachhaltigkeit: Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung
- Exklusive Ausstattung: Vollholzparkett, Einbauküche

## 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: € 1.060.000,-
- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- Betriebskosten: € 347,34 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,Zentrum Oberdöbling,
- unmittelbare Nähe zu den Weinbergen,
- Bellevuewiese,
- Am Himmel Erholungsgebiet,
- Krapfenwaldbad

# • Verkehrsanbindung:

- Bus 39A (direkt vor dem Objekt)
- Straßenbahn 38, S-Bahn S45
- o 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