

## **Exklusive 5-Zimmer Garten-Maisonette in Grünruhelage mit Fernblick und Garage**



**Objektnummer: 2973**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,22 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	231,71 m²
Keller:	5,20 m²
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 230,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,55
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	464,74 €
USt.:	46,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH

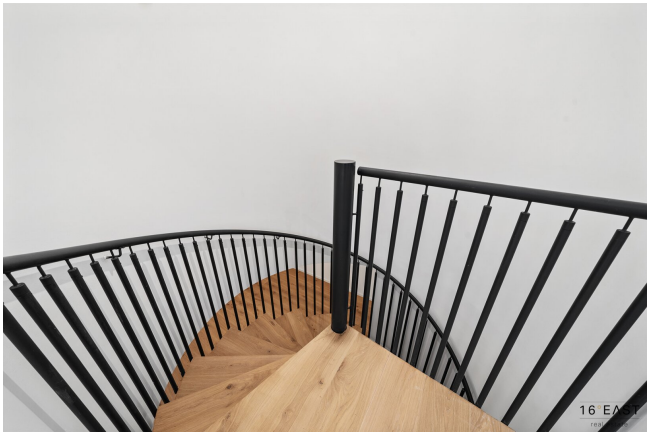






















## HAUS 6 Top 31

### ERDGESCHOSS

#### RAUMAUFGSTELLUNG

Vorzimmer	16.94 m²
Zimmer 1	13.18 m²
Zimmer 2	13.00 m²
WC	2.70 m²
Bad	6.01 m²
Küche	7.53 m²
Zimmer 3	43.83 m²
Terrasse	24.80 m²
Garten	129.49 m²
SUMME EG	103.19 m²
GESAMT	164.22 m²



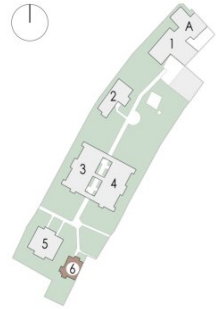
0 4m

M 1:100

## VERKAUFSPLAN - TOP 31

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/2



LAGEPLAN

M 1:2000



Staatl. befugter und besideter ZT  
Arch. Di Thomas Kropatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 640 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at  
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Notmaßstäbe sind erforderlich  
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen  
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten  
Flächen vorbehalten

16.03.2025  
**16 EAST**  
real estate



## HAUS 6 Top 31

### KELLERGEOSCHOSS

#### RAUMAUFSTELLUNG

AR 1	25.86 m <sup>2</sup>
AR 2	10.78 m <sup>2</sup>
Schleuse	2.34 m <sup>2</sup>
WC	2.37 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2.69 m <sup>2</sup>
Waschküche	7.75 m <sup>2</sup>
Gang	4.04 m <sup>2</sup>
Keller	5.20 m <sup>2</sup>

Parkplatz

SUMME KG 61.03 m<sup>2</sup>

GESAMT 164.22 m<sup>2</sup>



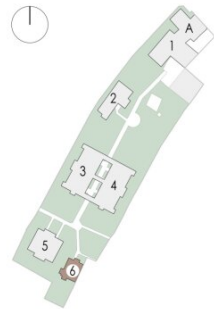
0 4m

M 1:100

## VERKAUFSPLAN - TOP 31

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/2



LAGEPLAN

M 1:2000



ALRAG



Staatl. befugter und besideter ZT  
Arch. Di Thomas Krapatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 640 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at  
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Naturmaße sind erforderlich  
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen  
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten  
Flächen vorbehalten

16.03.2025  
**16 EAST**  
real estate

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks gelangt diese frisch sanierte, voll klimatisierte **5-Zimmer-Gartenwohnung** mit hochwertiger Ausstattung zum Verkauf. Auf **zwei Ebenen** und gemeinsam mit nur einer weiteren Einheit im Haus verbindet sie **modernes Design, ein großzügiges Raumkonzept und außergewöhnliche Privatsphäre**. Die **uneinsichtige Grünruhelage mit herrlichem Fernblick** verleiht der Wohnung ein einzigartiges Wohngefühl.

Die **Wohnfläche von ca. 164,22 m<sup>2</sup>** ist optimal aufgeteilt:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein **lichtdurchflutetes, südseitiges Wohnzimmer mit großflächiger Verglasung** und **direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten**. Eine großzügige Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC ergänzen diese Ebene.

Im Untergeschoss stehen **zwei weitere Zimmer mit Tageslicht** zur Verfügung, dazu ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, eine Waschküche sowie mehrere praktische Abstellräume. Der **direkte Zugang zur hauseigenen Garage** sorgt für zusätzlichen Komfort; ein Stellplatz ist inkludiert, weitere können bei Bedarf erworben werden.

Das absolute **Highlight** bildet der **südseitig ausgerichtete Garten mit rund 231,71 m<sup>2</sup>**, sowie eine **Terrasse von etwa 25 m<sup>2</sup>** – ein idyllisches, grünes Refugium inmitten der Stadt.

Zusätzlichen kann eine weitere Gartenfläche von 314,72m<sup>2</sup> genutzt werden.

### HIGHLIGHTS

- Einmalige Lage mit **Grün- und Fernblick, absolute Ruhelage**
- **Hochwertige Sanierung – Erstbezug**
- **Voll klimatisiert**
- **Zwei moderne Bäder, drei WCs**
- **Großzügiger Garten & Terrasse mit Grünblick, uneinsichtig**
- **Garage mit direktem Zugang** (ein Stellplatz inkludiert, weitere gegen Aufpreis)

verfügbar)

- **Großzügiger Park mit Ruhebereichen**, Sitzgelegenheiten und sozialem Treffpunkt
- **Kinderfreundliche Gestaltung** mit sicheren Spielmöglichkeiten

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 164,22 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 24,80 m<sup>2</sup> südseitig
- **GARTEN:** 231,71m<sup>2</sup>
- **5 ZIMMER**

### **Ebene 1 (Erdgeschoss)**

- Zentraler Vorraum / Eingangsbereich
- Separate Küche (Küchenanschlüsse vorhanden)
- Großzügiges, südseitiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten (klimatisiert)
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken

- 1 Gästetoilette
- Treppenabgang ins Untergeschoss

## **Ebene 2 (Untergeschoss / Kellergeschoss)**

- 2 große, natürlich belichtete Zimmer (ideal als Fitness-, Wellness- oder Hobbyraum)
- 2 Abstellräume mit viel Stauraum
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 separates WC
- Direkter Zugang zur Garage
- Zusätzliches Kellerabteil

## **HIGHLIGHTS**

- Einmalige Lage mit **Grün- und Fernblick - uneinsichtig**
- Hochwertige **Sanierung – Erstbezug**
- **Voll klimatisiert**

- **Zwei moderne Bäder, drei WCs**
- Großzügiger **Garten & Terrasse** mit Grünblick
- **Garage mit direktem Zugang** (ein Stellplatz inkludiert, weitere gegen Aufpreis verfügbar)
- **Großzügiger Park mit Ruhebereichen**, Sitzgelegenheiten und sozialem Treffpunkt
- **Kinderfreundliche Gestaltung** mit sicheren Spielmöglichkeiten

#### **INFRASTRUKTUR:**

**Nahversorgung:** Obkirchermarkt, Supermärkte, Bäckerei (Wannenmacher) Geschäfte des täglichen Bedarfs

**Gastronomie:** Von traditionellen Heurigen bis zur gehobenen Küche (z. B. Restaurant Eckel, Fuhrgassl-Huber, The Cottage)

**Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in der Nähe, ebenso die American International School

**Freizeit:** Der Kahlenberg mit „Am Himmel“ und dem Cobenzl ist in wenigen Minuten erreichbar. Döblinger Bad und Krapfenwaldbad sind mit dem Auto nur 8 Minuten entfernt.

#### **VERKEHRSANBINDUNG:**

**Buslinie 39A:** Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur Schnellbahnstation Oberdöbling

In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Bus in Heiligenstadt, von wo Sie bequem mit U-Bahn oder Schnellbahn weiterfahren können.

**Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz: € 1.190.000,--**

**ZUSÄTZLICHER TG-Stellplatz: € 27.500,00**

BK-Kosten: keine

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

Betriebskosten brutto : € 511,21

Rücklagen: € 82,11

**Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 593,32**

**Kaufvertragserrichter und Treuhänder:**

Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt

**Hinweis:**

Einige Fotos sind virtuell möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap