Traumhafte Grünruhelage – Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Süd-Ausrichtung 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:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,22 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	231,71 m²
Keller:	5,20 m²
Heizwärmebedarf:	F 230,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	464,74 €
USt.:	46,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16°EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate

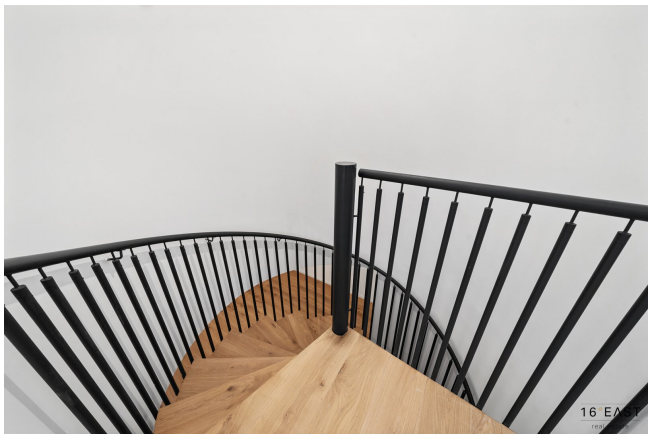

16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16 EAST
real estate


16 EAST


40
16 EAST








16 EAST
real estate






135
WOHNATELIER SIEVERING
16 EAST
real estate


16 EAST

VERKAUFSPLAN - TOP 31

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

HAUS 6
Top 31

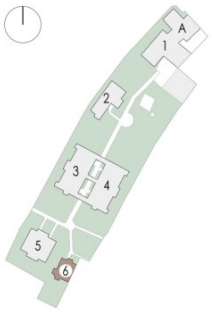
ERDGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

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



M 1:100



LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG

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

Hauptwerk - ZT
Telefon: +43 660 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

14.03.2025

16 EAST
real estate

VERKAUFSPLAN - TOP 31

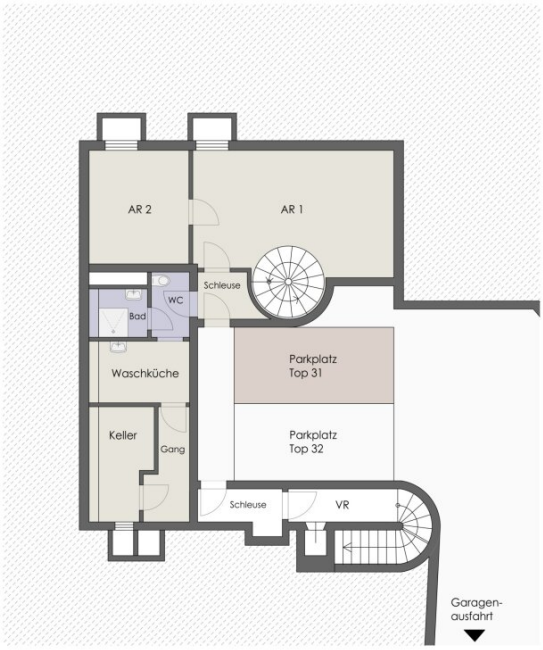
Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

HAUS 6
Top 31

KELLERGESCHOSS

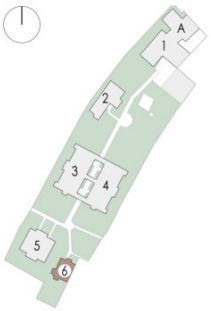
RAUMAUFSTELLUNG

AR 1	25.86 m²
AR 2	10.78 m²
Schleuse	2.34 m²
WC	2.37 m²
Badezimmer	2.69 m²
Waschküche	7.75 m²
Gang	4.04 m²
Keller	5.20 m²
Parkplatz	
SUMME KG	61.03 m²
GESAMT	164.22 m²



0 4m

M 1:100



LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG

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

Hauptwerk - ZT
Telefon: +43 660 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

14.03.2025

16 EAST
real estate

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks gelangt diese frisch sanierte, voll klimatisierte **4-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 m²** 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 m²,** sowie eine **Terrasse von etwa 25 m²** – ein idyllisches, grünes Refugium inmitten der Stadt.

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 m²

- **TERRASSE:** ca. 24,80 m² südseitig

- **GARTEN:** 231,71 m²

- **3 ZIMMER + 2 Zimmer im Kellergeschoss**

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 Büro, Fitness-, Wellness- oder Hobbyraum)
- 1 Waschküche
- 1 Abstellraum
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 separates WC
- Direkter Zugang zur Garage
- Zusätzliches Kellerabteil

HIGHLIGHTS

- Einmalige Lage mit **Grün- und Fernblick - uneinsichtig**

- Hochwertige **Sanierung – Erstbezug**
- **TG-Stellplatz direkt vor der Wohnung**
- **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, Bächerei (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: € 1.090.000,--

ZUSÄTZLICHER TG-Stellplatz: € 25.000,00

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