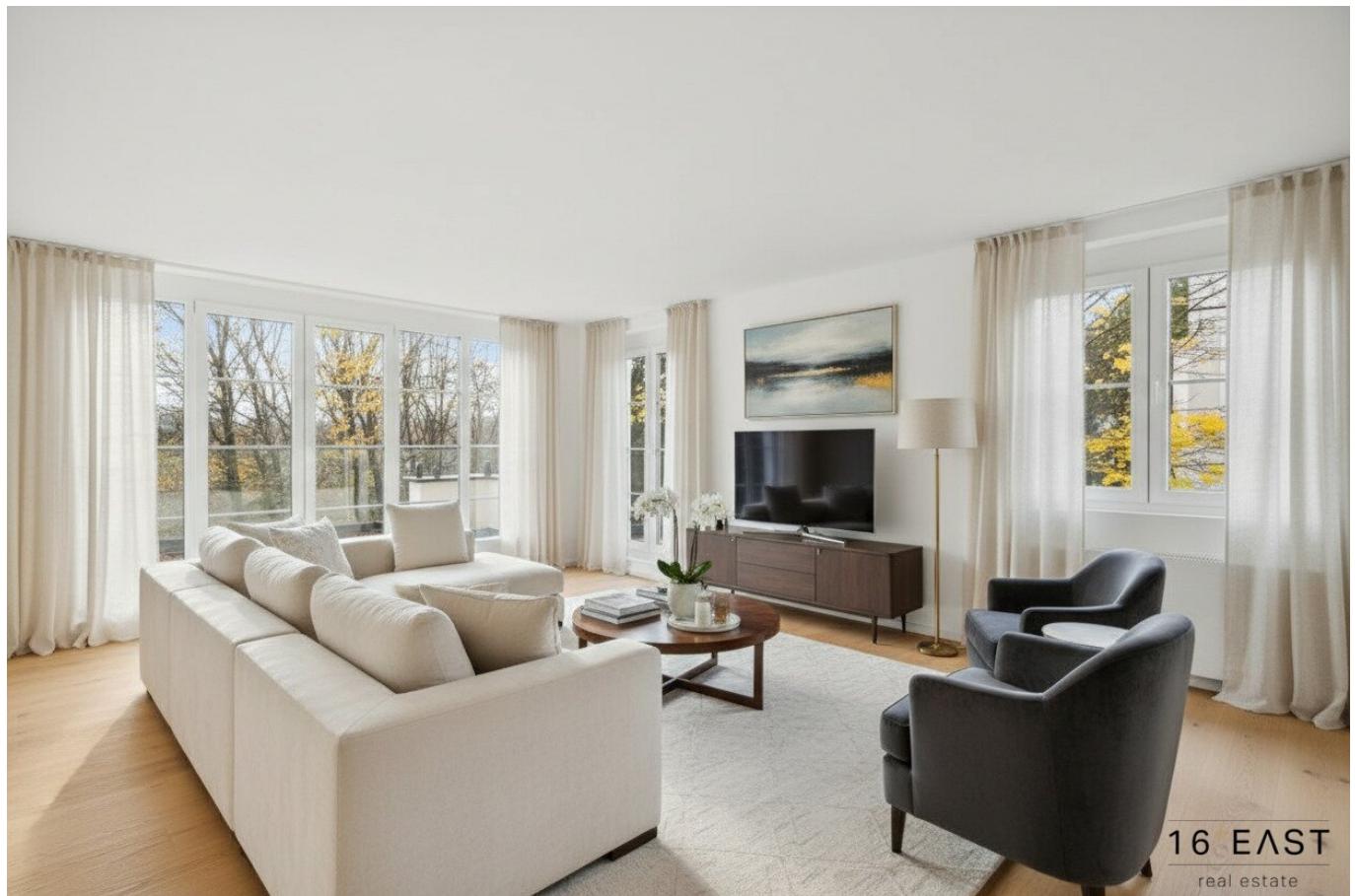


**Stilvolle Dachgeschoß-Maisonetten-Wohnung in
Ruhelage mit großzügigen Terrassen und
atemberaubender Aussicht**



Objektnummer: 2974

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,22 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	F 230,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	925.000,00 €
Betriebskosten:	303,43 €
USt.:	30,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



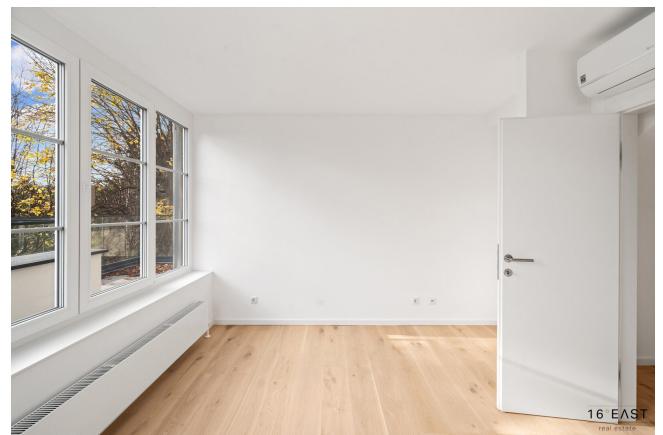
Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien



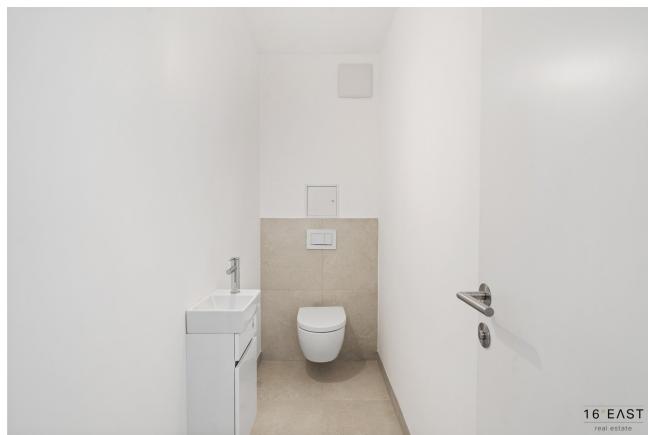
16 EAST
real estate







16 EAST
real estate

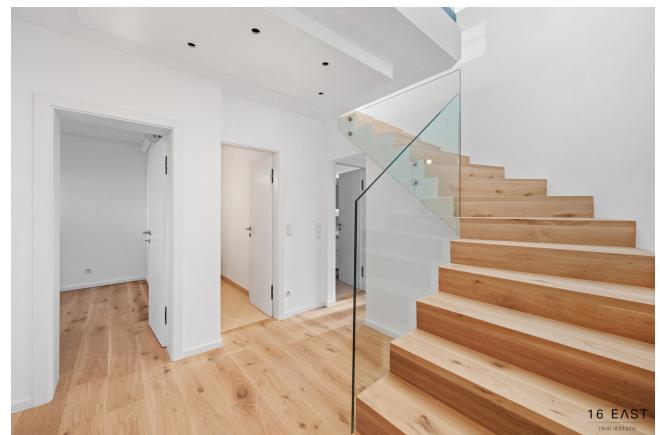
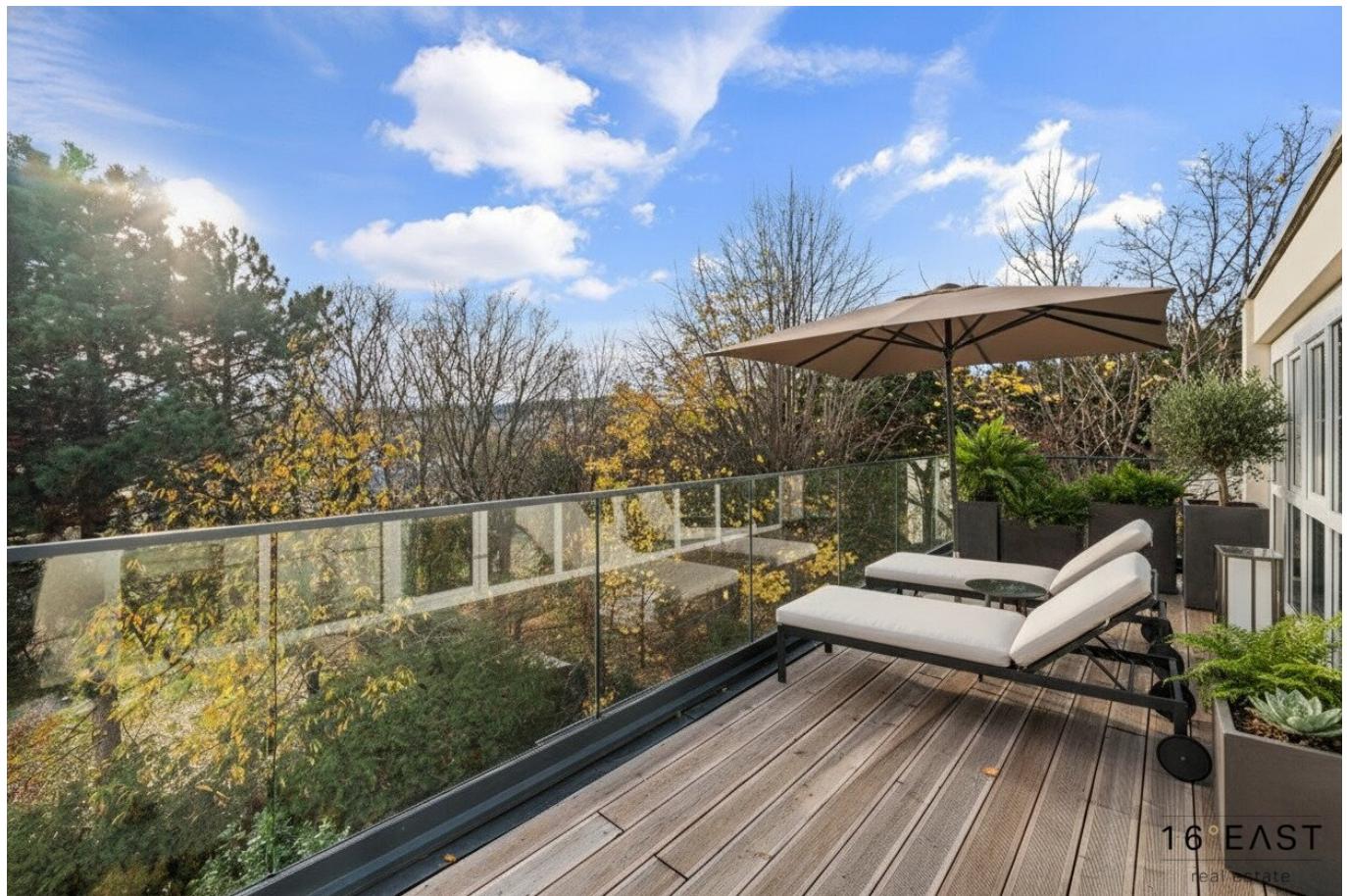


16 EAST
real estate



16 EAST
real estate

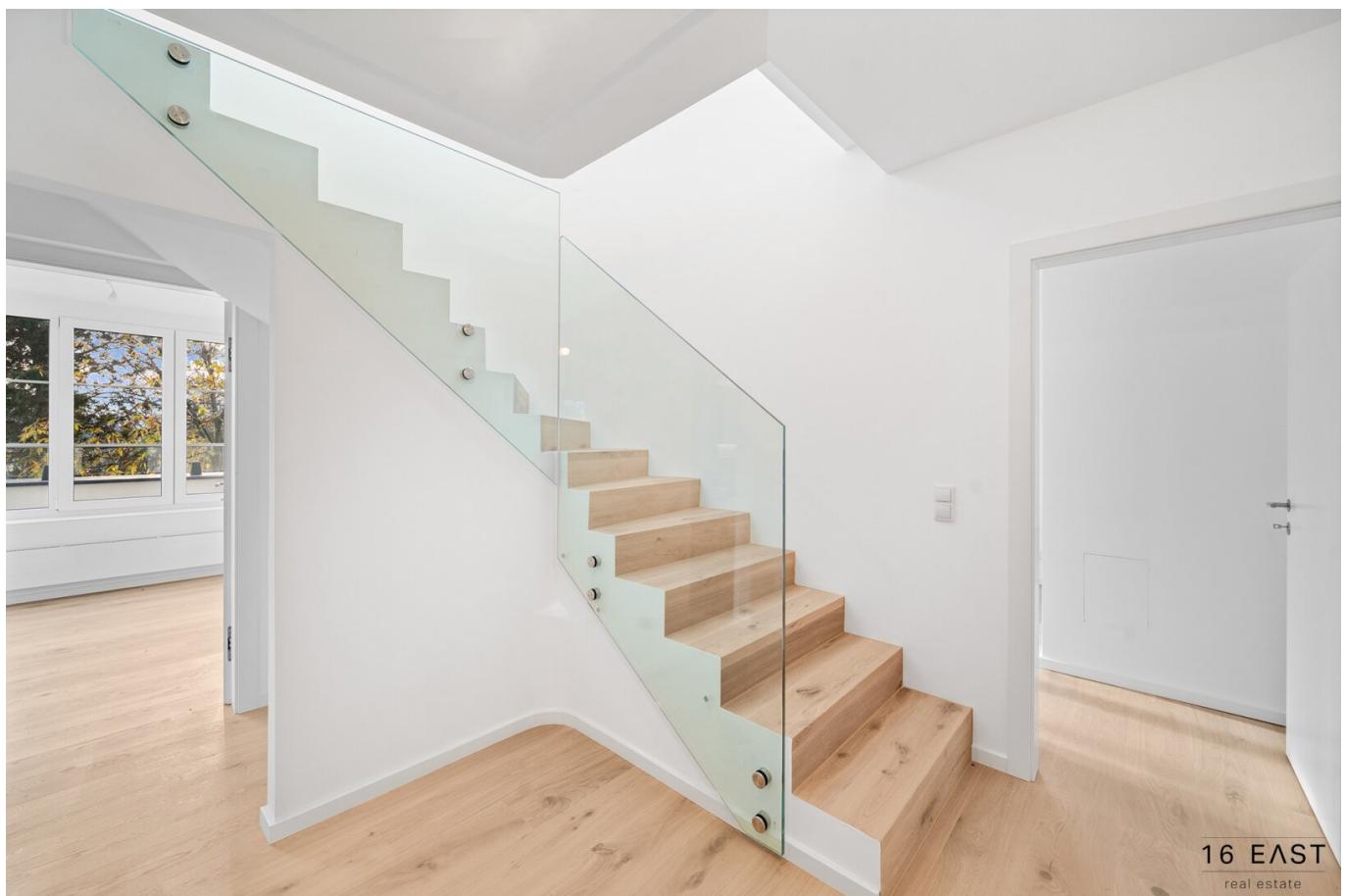






16° EAST
real estate

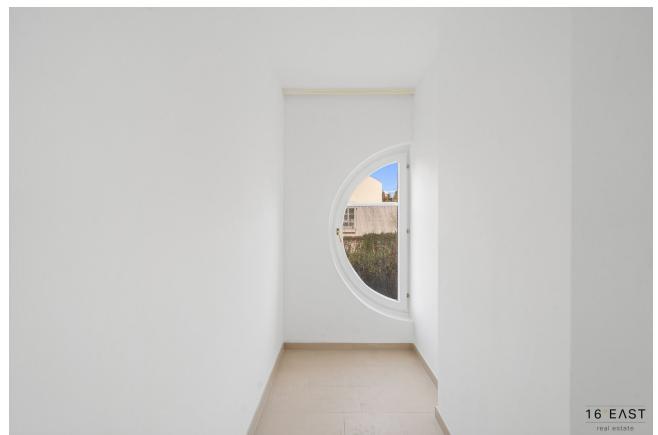




16 EAST
real estate



16 EAST
real estate



16 EAST
real estate



VERKAUFSPLAN - TOP 32

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/3

HAUS 6 Top 32

OBERGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Vorraum	9.51 m ²
Zimmer 1	9.61 m ²
WC	2.80 m ²
Bad	7.00 m ²
Zimmer 2	11.49 m ²
Zimmer 3	24.67 m ²
Küche	7.23 m ²
Terrasse 1	18.50 m ²
Terrasse 2	4.69 m ²
Ablstellraum	3.30 m ²
SUMME OG	72.31 m ²
GESAMT	107.22 m ²



LAGEPLAN

M 1:2000

ALRAG



Staatl. befugter und beauftragter ZT
Arch. DI Thomas Krapatschek
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

16.03.2025
real estate



VERKAUFSPLAN - TOP 32

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/3

HAUS 6 Top 32

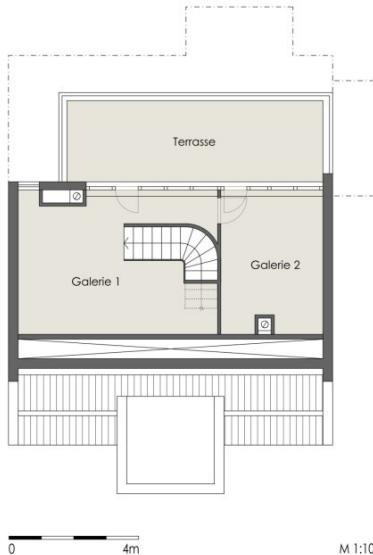
DACHGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Galerie 1 22.00 m²
Galerie 2 12.91 m²
Terrasse 20.13 m²

SUMME DG 34,91 m²

GESAMT 107.22 m²



LAGEPLAN

M 1:2000

M 1:100

ALRAG



Staatl. befugter und beauftragter ZT
Arch. DI Thomas Krapatschek
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

16.03.2025
real estate



VERKAUFSPLAN - TOP 32

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

3/3

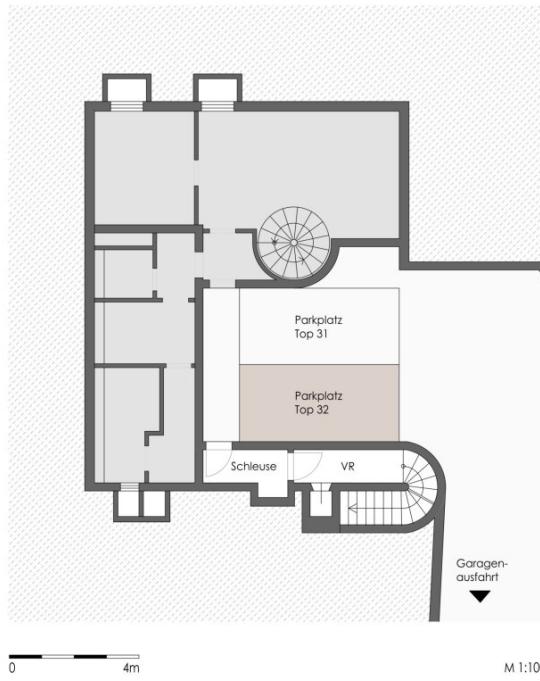
HAUS 6 Top 32

KELLERGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Parkplatz

GESAMT 107.22 m²



M 1:100



LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG



Staatl. befugter und beauftragter ZT
Arch. DI Thomas Krapatschek
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

16.03.2025
real estate

Objektbeschreibung

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

Die **Wohnfläche von ca. 107,22 m²** ist optimal aufgeteilt:

Im **ersten Geschoss** erwartet Sie ein **lichtdurchflutetes, südseitiges Wohnzimmer mit großflächiger Verglasung** und **direktem Zugang zur Terrasse**. Eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie eine weitere Gästetoilette ergänzen diese Ebene.

Im **Dachgeschoss** befinden sich **zwei weitere südseitig ausgerichtete Zimmer mit großzügigen Glasflächen** und direktem Zugang zur einer weiteren **Terrasse mit atemberaubendem Fernblick**. Ein Zimmer ist offen gestaltet und verleiht der Ebene den Charakter einer Galerie.

Ein **inkludierter Tiefgaragenplatz mit direktem Zugang zum Haus** rundet das Gesamtpaket ab.

HIGHLIGHTS

- Einmalige Lage mit **Grün- und Fernblick - absolute Ruhelage**
- Hochwertige **Sanierung – Erstbezug**
- **Voll klimatisiert**
- **Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **3 Terrassen mit Grünblick und Ruhelage**

- **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. 107,22 m²
- **TERRASSE:** ca. 43,32 m² südseitig
- **5 ZIMMER**

Obergeschoss - Ebene 1

- Zentraler Vorraum / Eingangsbereich
- **Separate Küche** (Küchenanschlüsse vorhanden)
- **Großzügiges, südseitiges Wohnzimmer** mit Ausgang zu 2 Terrassen (Terrasse 1 - ca. 18,50 m², Terrasse 2 - ca. 4,69 m²)
- **2 Schlafzimmer**
- **1 Badezimmer mit Dusche** und Doppelwaschbecken
- 1 Gästetoilette

- Treppenaufgang ins Dachgeschoss
- Abstellraum

Dachgeschoss - Ebene 2

- **Galerie mit 2 Zimmer** - eines davon offen gestaltet
- **Terrasse** mit traumhaften Fernblick **ca. 20,13 m²**

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: € 925.000,-

ZUSÄTZLICHER TG-Stellplatz: € 27.500,00

BK-Kosten: keine

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

Betriebskosten brutto : € 333,77

Rücklagen: € 53,61

Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 387,38

Kaufvertragsrichter 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 schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (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