

**Exklusive 5-Zimmer-Maisonette-Dachgeschoßwohnung  
mit 3 Terrassen, traumhaftem Fernblick & Tiefgarage –  
Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 2975**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	161,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	456,76 €
<b>USt.:</b>	54,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



16 EAST





## VERKAUFSPLAN - TOP 29

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/3

### HAUS 5 Top 29

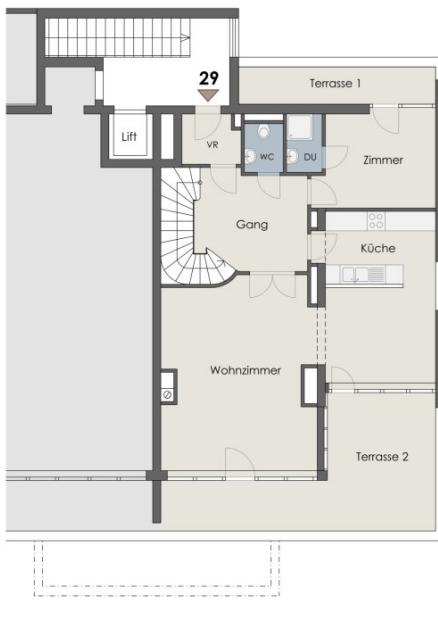
#### DACHGESCHOSS

##### RAUMAUFSTELLUNG

Vorraum	2.60 m <sup>2</sup>
Gang	10.95 m <sup>2</sup>
WC	1.98 m <sup>2</sup>
Zimmer	10.27 m <sup>2</sup>
Dusche	2.09 m <sup>2</sup>
Küche	8.71 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	36.91 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	6.95 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	21.62 m <sup>2</sup>

SUMME DG 73.51 m<sup>2</sup>

GESAMT 161.40 m<sup>2</sup>



0 4m

M 1:100



LAGEPLAN M 1:2000

**ALRAG**



Staatl. befugter und beaufsichteter 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 EAST  
real estate



## VERKAUFSPLAN - TOP 29

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/3

### HAUS 5 Top 29

#### OBERGESCHOSS

#### RAUMAUFSTELLUNG

Stiege	4.59 m <sup>2</sup>
Gang	4.60 m <sup>2</sup>
WC	1.89 m <sup>2</sup>
AR	3.08 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	18.10 m <sup>2</sup>
Bad	5.59 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12.37 m <sup>2</sup>

SUMME OG 50.22 m<sup>2</sup>

GESAMT 161.40 m<sup>2</sup>



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 29

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

3/3

### HAUS 5 Top 29

#### GALERIE

#### RAUMAUFSTELLUNG

Stiege	4.39 m <sup>2</sup>
Gang	3.33 m <sup>2</sup>
Bad	7.17 m <sup>2</sup>
Galerie	22.78 m <sup>2</sup>
Terrasse	17.72 m <sup>2</sup>

SUMME GG 37.67 m<sup>2</sup>

GESAMT 161.40 m<sup>2</sup>



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 und gleichzeitig absolut ruhigen Grünlagen des 19. Bezirks (Döbling) steht diese **hochwertig sanierte, voll klimatisierte 5-Zimmer-Maisonette-Dachgeschoßwohnung mit drei Terrassen** zum Verkauf. Auf **drei Ebenen** und mit einer Gesamtwohnfläche von ca. **161,40 m<sup>2</sup>** (inkl. Terrassen) bietet diese besondere Immobilie **modernes Design, großzügige Raumstruktur, helle Glasflächen** und außergewöhnliche **Privatsphäre**. Die sonnige Süd-Ausrichtung sowie der unverbaubare Grün- und Fernblick schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

## RAUMAUFTEILUNG:

### Ebene 1 – Eingangsebene befindet sich im 2. Liftstock

- Großzügiger Vorraum
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit raumhoher Verglasung über zwei Etagen
- Direktzugang zu einer großen Südterrasse
- Küche mit offenem Essbereich und weiterem Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit eigener Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum

### Ebene 2

- Zwei helle Zimmer mit großen Glasflächen
- Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken & WC
- Zusätzliches Gäste-WC
- Abstellraum

### **Ebene 3 – Dachgeschoss**

- Offenes Zimmer mit Galerie-Charakter
- Großflächige Verglasung mit Panoramablick
- Badezimmer mit Badewanne & Doppelwaschbecken
- Großzügige Terrasse mit atemberaubender Aussicht

### **HIGHLIGHTS:**

- Sonniges Wohnzimmer mit beeindruckender Raumhöhe
- Drei Terrassen mit Grün- und Fernblick
- Hochwertige Sanierung – Erstbezug
- Voll klimatisiert

- Hausähnliches Wohngefühl durch die Maisonette-Struktur
- Inkludierter Tiefgaragenplatz mit direktem Hauszugang
- Ruhige, familienfreundliche Anlage mit großzügigen Grünflächen und Spielmöglichkeiten

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- **Wohnfläche:** ca. 107,22 m<sup>2</sup>
- **Terrassen gesamt:** ca. 43,32 m<sup>2</sup> (Südseitig)
- **Zimmer:** 5,5

## **Terrassenflächen**

- Terrasse 1: ca. 18,50 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2: ca. 4,69 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 20,13 m<sup>2</sup>

## **INFRASTRUKTUR:**

**Nahversorgung:** Obkirchermarkt, Supermärkte, Bäckerei Wannenmacher und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs

**Gastronomie:** Heurige & Top-Restaurants wie Eckel, Fuhrgassl-Huber oder The Cottage

**Bildung:** Kindergärten, Volksschulen, Gymnasien sowie die American International School in unmittelbarer Nähe

**Freizeit:** Kahlenberg, Cobenzl, "Am Himmel", Döblinger Bad und Krapfenwaldbad in wenigen Minuten erreichbar

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

- **Buslinie 39A** mit direkter Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur S-Bahn Oberdöbling
- In **ca. 15 Minuten** mit dem Bus nach Heiligenstadt (U4 & Schnellbahn)

**Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz: € 1.490.000,-**

- **Weiterer TG-Stellplatz optional:** € 27.500,-

Betriebskosten brutto : € 502,44

Betriebskosten Lift brutto: € 99,42

Rücklagen: € 90,38

**Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 682,56**

- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**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 schriftlichen 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