

**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

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



16 EAST





VERKAUFSPLAN - TOP 29

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/3

HAUS 5 Top 29

DACHGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

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

SUMME DG 73.51 m²

GESAMT 161.40 m²



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

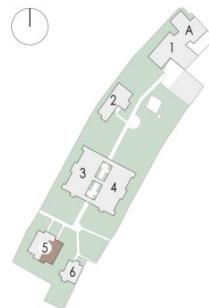
OBERGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

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

SUMME OG 50.22 m²

GESAMT 161.40 m²



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 ²
Gang	3.33 m ²
Bad	7.17 m ²
Galerie	22.78 m ²
Terrasse	17.72 m ²

SUMME GG 37.67 m²

GESAMT 161.40 m²



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 m²** (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 m²
- **Terrassen gesamt:** ca. 43,32 m² (Südseitig)
- **Zimmer:** 5,5

Terrassenflächen

- Terrasse 1: ca. 18,50 m²
- Terrasse 2: ca. 4,69 m²
- Dachterrasse: ca. 20,13 m²

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