

**Exklusive 5,5-Zimmer-Gartenwohnung in einmaliger
Ruhelage - saniert, klimatisiert und Garage**



16°EAST
real estate

Objektnummer: 2977

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:	193,73 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	194,03 m ²
Keller:	5,36 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Betriebskosten:	548,26 €
USt.:	65,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH



16 EAST
real estate



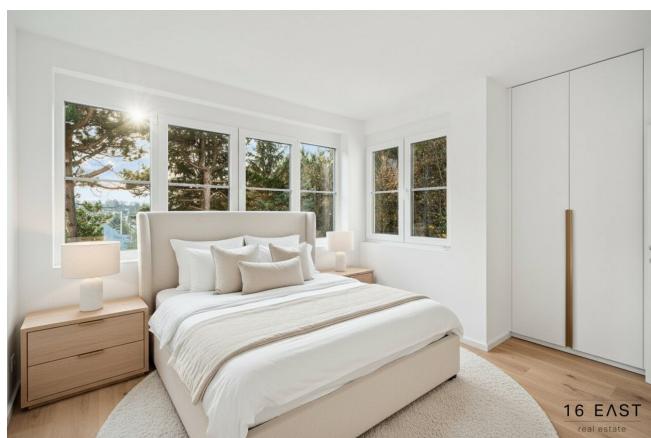
16 EAST
real estate



16 EAST
real estate



16° EAST
real estate



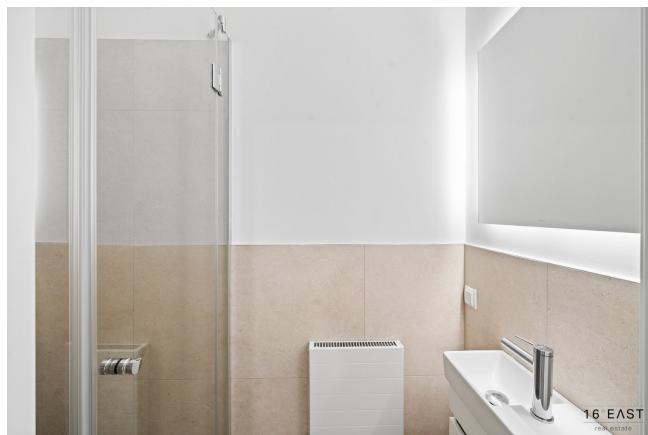
16 EAST
real estate



16 EAST
real estate



16° EAST
real estate



16 EAST
real estate



16 EAST
real estate





16°EAST
real estate







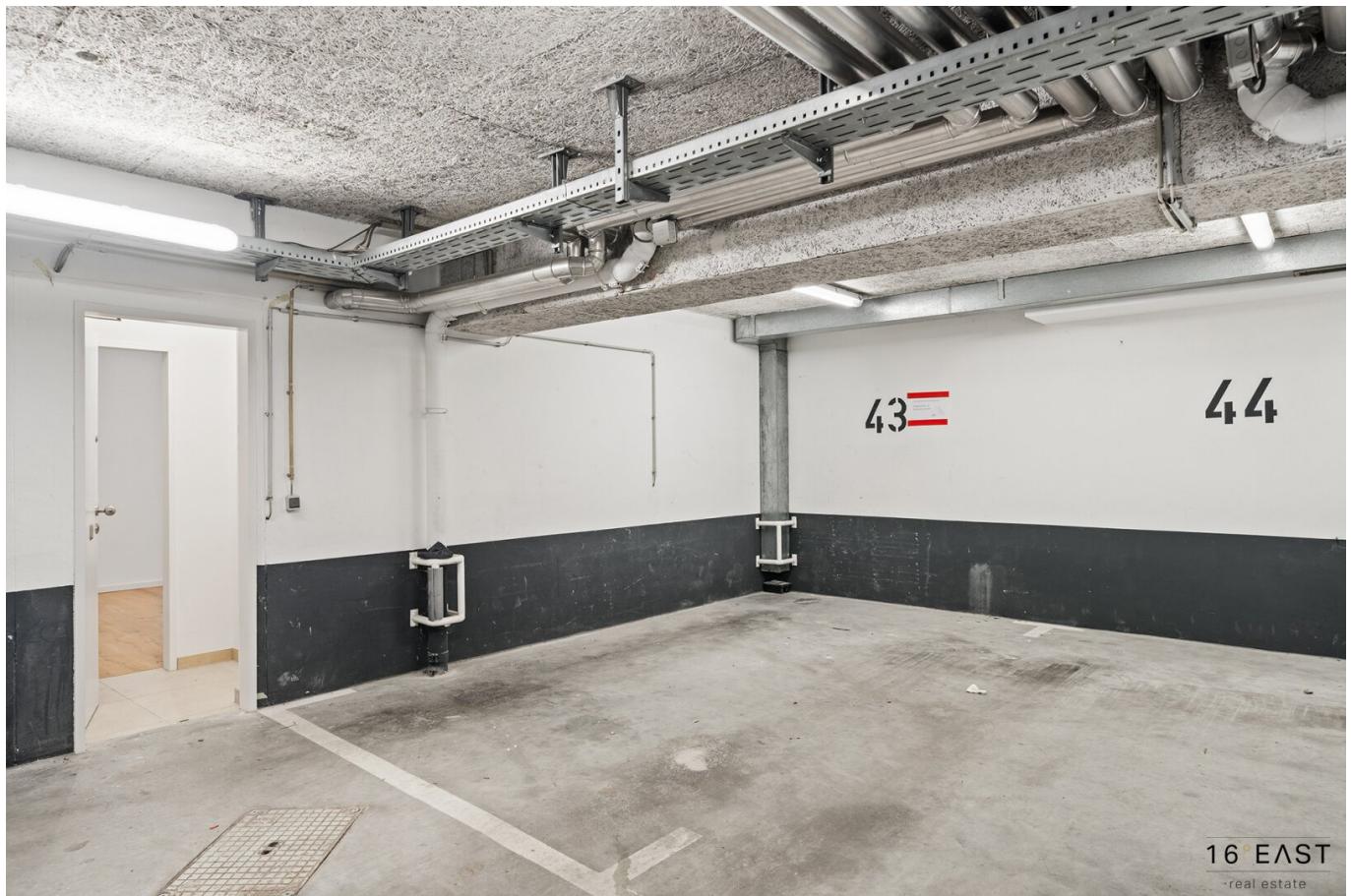
16° EAST
real estate



16° EAST



16° EAST
real estate



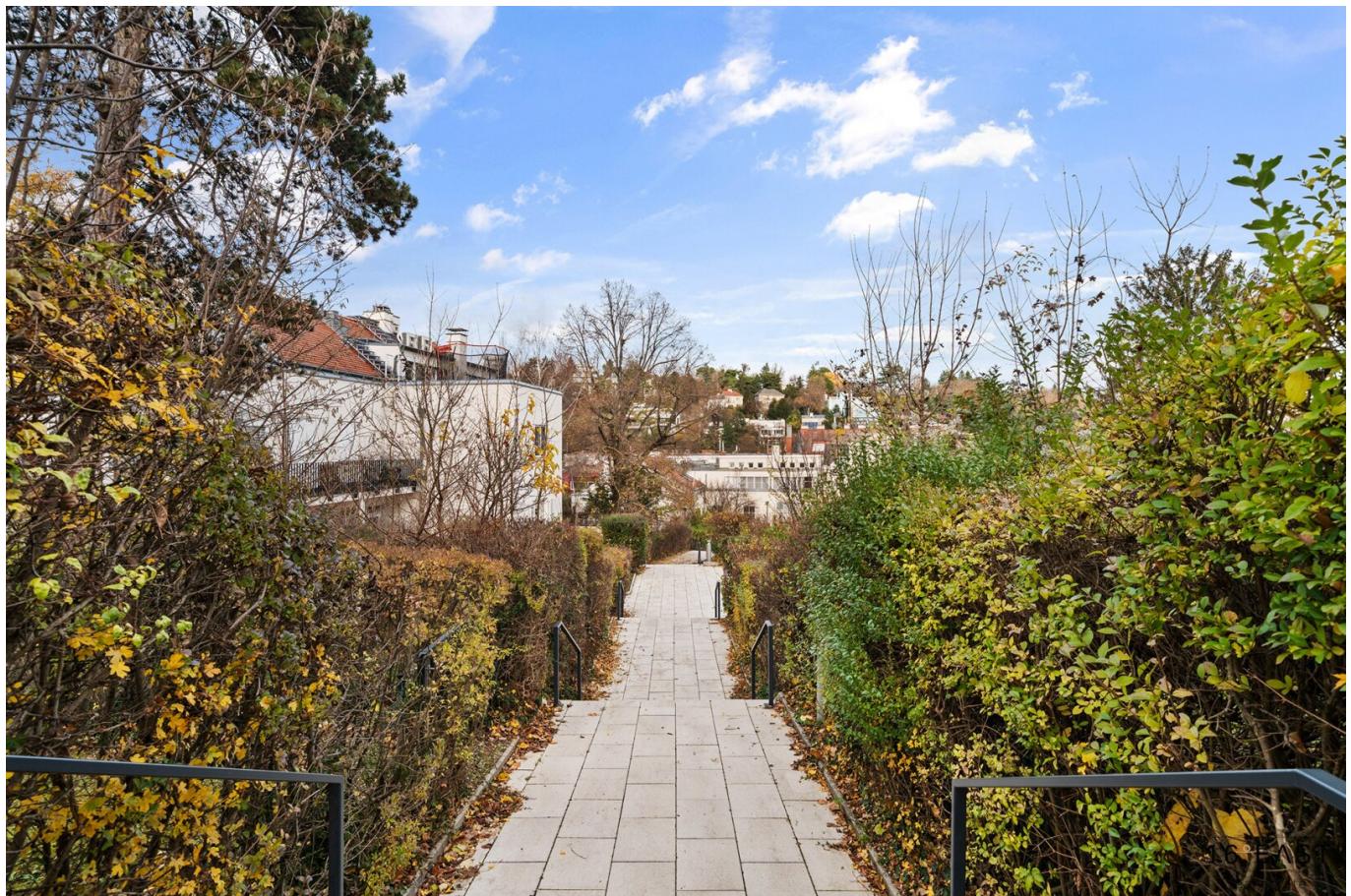
16 EAST
real estate



16 EAST
real estate



16 EAST
real estate







16 EAST
real estate



HAUS 5
Top 28

ERDGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Gang	15.30 m ²
WC	1.58 m ²
AR	2.61 m ²
Zimmer	17.30 m ²
Dusche	1.80 m ²
Küche	9.41 m ²
Wohnzimmer	57.66 m ²

SUMME EG 105.66 m²

GESAMT 193.73 m²



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

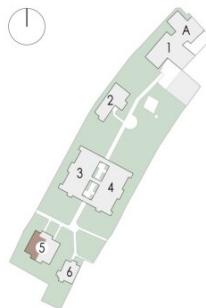


Unverbindlicher Wohnungsplan - Naturmaße sind erforderlich
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten
Flächen vorbehalten

VERKAUFSPLAN - TOP 28

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/3



LAGEPLAN

M 1:2000

ALRAG

16.03.2025
real estate



VERKAUFSPLAN - TOP 28

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/3

HAUS 5 Top 28

OBERGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Gang	6.58 m ²
AR	0.94 m ²
WC	1.56 m ²
Bad	6.90 m ²
Zimmer 1	11.46 m ²
Zimmer 2	16.84 m ²
Zimmer 3	13.00 m ²

SUMME OG 57.28 m²

GESAMT 193.73 m²



0 4m

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



HAUS 5 Top 28

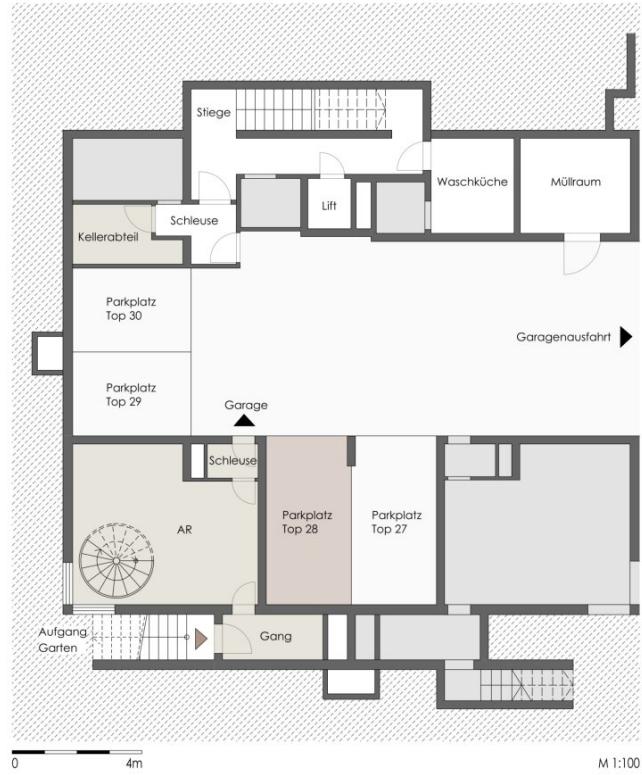
KELLERGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

AR	25.13 m ²
Schleuse	1.52 m ²
Gang	4.14 m ²
Kellerabteil	5.36 m ²
Parkplatz	

SUMME KG 30.79 m²

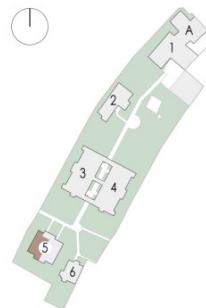
GESAMT 193.73 m²



VERKAUFSPLAN - TOP 28

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

3/3



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 - Natürliche Abweichungen der Flächen vorbehalten
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 5,5-Zimmer-Gartenwohnung** mit **hochwertiger Ausstattung** zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über **drei Ebenen** und vereint **moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung** und **außergewöhnliche Privatsphäre** vereint. Die **uneinsichtige Grünruhelage** mit **herrlichem Fernblick** verleiht der Immobilie ein ganz besonderes Wohngefühl.

HIGHLIGHTS

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 193,70 m²
- **GARTEN:** 194,03 m²
- **5,5 ZIMMER** flexibel nutzbar
- Einmalige Grünlage - **absolute Ruhelage**
- **Hochwertige Sanierung**
- **Voll klimatisiert**
- **Zwei moderne Bäder, drei WCs**
- **Großzügiger Garten 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

RAUMAUFLTEILUNG - ca. 193,73 m² WOHNFLÄCHE

Ebene 1 (Erdgeschoss)

Ein **lichtdurchflutetes, südseitiges Wohn-Esszimmer mit großflächiger Verglasung** und **direktem Zugang in den Garten** bildet das Herzstück dieser Ebene. Eine großzügige, **separate Küche**, ein **Schlafzimmer mit kleinem en-suite Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum** runden das Angebot ab.

Ebene 1 (Erdgeschoss)

- Zentraler Vorraum / Eingangsbereich
- großes, südseitiges Wohn-Esszimmer mit viel Tageslicht und Gartenzugang
- Separate Küche (Küchenanschlüsse vorhanden)
- Schlafzimmer mit kleinem Bad
- Separate Gästetoilette
- Abstellraum

Ebene 2 (Obergeschoss)

Hier erwarten Sie **drei helle, großzügige Zimmer**, die alle zentral begehbar sind. Das elegante Badezimmer ist mit **Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC** ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC und praktische Abstellräume.

Besonderer Komfort: Der **direkte Zugang zur hauseigenen Garage**. Ein Stellplatz ist im

Kaufpreis inkludiert; weitere können bei Bedarf erworben werden.

- **3 zentral begehbarer Zimmer**
- großes Badezimmer mit **Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC**
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- **direkter Zugang zur Garage**

Ebene 3 (Untergeschoss / Kellergeschoss)

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres **Zimmer mit Tageslicht**, ideal nutzbar als Büro, Spielzimmer oder Hobbyraum. Zusätzlich gibt es einen großen Abstellraum, der auch **direkt vom Garten zugänglich** ist, sowie einen Zugang zum **Tiefgaragenplatz**. Vom Garagenbereich gelangt man zudem **barrierefrei** zum Wohnungseingang im Erdgeschoss – ein bedeutender Vorteil im Alltag.

- weiteres **Zimmer mit Tageslicht** – ideal als Büro, Spielzimmer oder Hobbyraum
- großer Abstellraum (auch vom Garten zugänglich)
- direkter Zugang zum **Tiefgaragenplatz**
- **barrierefreier Zugang** vom Garagenbereich zum Wohnungseingang

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: € 1.450.000,00,-

ZUSÄTZLICHER TG-Stellplatz: € 27.500,00

BK-Kosten: keine

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

Betriebskosten brutto : € 603,09

Betriebskosten Lift brutto: € 119,34

Rücklagen: € 96,87

Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 819,30

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