

**AURORA TERRA - PIONIERPROJEKT GEOTHERMIE x  
EINZIGARTIGES WOHNBAUOBJEKT AM FUSSE DER  
WEINBERGE IN SIEVERING - BIS ZU 40%  
KOSTENERSPARNIS - RAUS AUS ÖL UND GAS**



**Objektnummer: 4979**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	207,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	239,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	239,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	579,57 €
<b>USt.:</b>	65,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Hausberger**













Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

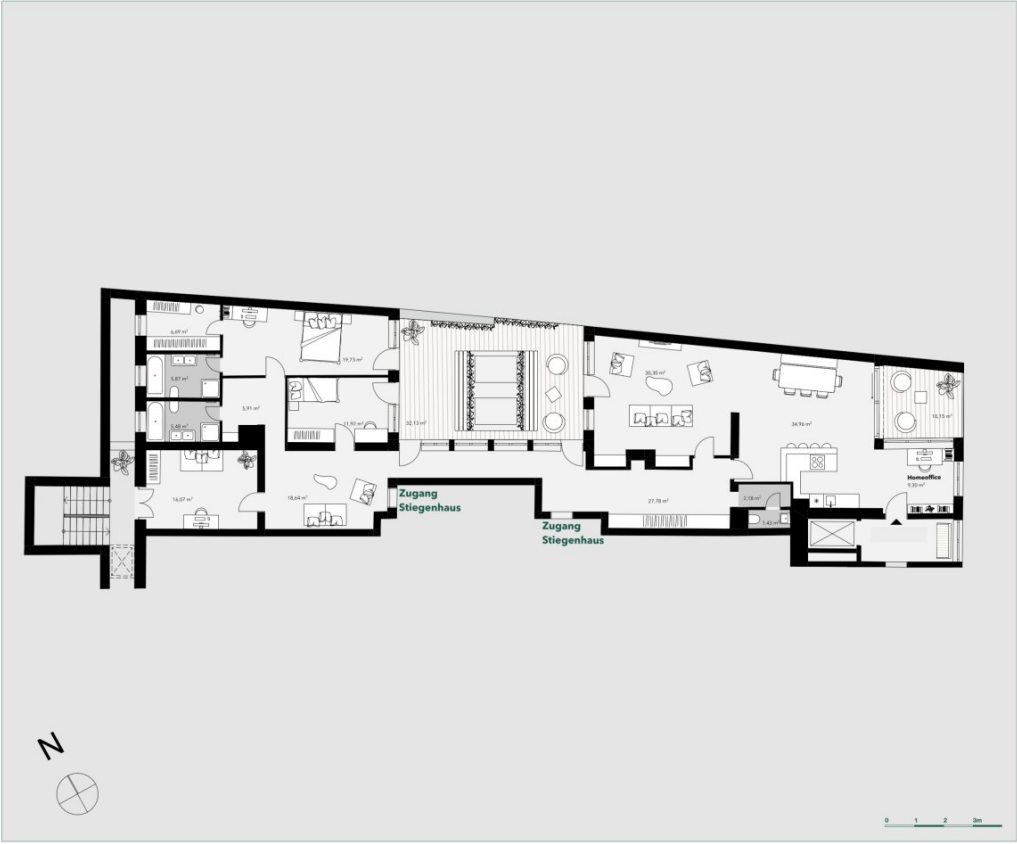


Neutor  
Real Vertrieb





VERKAUFSPLAN



1. Stock  
 4-Zimmer-Wohnung  
 Wohnnutzfläche: 206,41 m<sup>2</sup>

Wohnraum	27,78 m <sup>2</sup>
Wohnraum WC	2,58 m <sup>2</sup>
WC	1,43 m <sup>2</sup>
Hausoffice	9,30 m <sup>2</sup>
Lounge	18,64 m <sup>2</sup>
Wohnraum	5,91 m <sup>2</sup>
Stad 1	3,48 m <sup>2</sup>
Stad 2	5,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	19,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	30,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	34,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	16,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8,07 m <sup>2</sup>
Loggia	10,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	32,13 m <sup>2</sup>
Kelleranteil	1,50 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,53 m



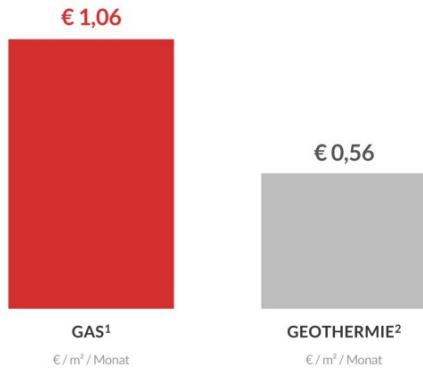
Vertikales nachträgliche Änderungen, die Maßgaben und Grundrisse, die für den Bau und die Ausführung der Anlage mit Einverständnis gegeben. Die Ausführung erfolgt bei Bau- und Ausstattungsänderung, die genaue Maßstab und Maßstab sind im Kaufpreis nicht enthalten.



## Energiekostensparnis Sieveringer Straße 126

Heizkosten im Vergleich

ROOTS · ENERGY

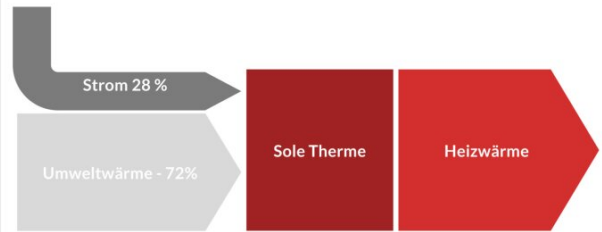


ERSPARNIS<sup>3</sup>  
**47 %**  
Gegenüber einer Gasheizung

<sup>1</sup> Gaspreis: Gesamtpreis laut Verbrauch einer mehrköpfigen Familie in 1190 Wien ohne Rabatte lt. E-Control (€ 1,06/m<sup>2</sup>/Monat)  
<sup>2</sup> Geothermie: Kalkulation basierend auf Strompreis lt. E-Control, mit einem Verbrauch von 2,1 kWh/m<sup>2</sup>/Monat (€ 0,56/m<sup>2</sup>/Monat)  
<sup>3</sup> Ersparnis: Gegenüber einer konventionellen Gasheizung in der Sieveringer Straße 126  
Die Simulation basiert auf einer durchschnittlichen Wohnung in der Sieveringer Straße 126, die Berechnung erfolgt ohne die Berücksichtigung von Hilfsenergie. Geschätzt wird eine Vorlauftemperatur von 55° Celsius, die Jahresarbeitszahl von 3,53 basiert auf einer dynamischen Stundensimulation mit Klimadaten der Wetterstation Hohe Warte für die Winter 2000-2024 und stellt einen Mittelwert dar. Alle Werte sind eine Momentaufnahme, tatsächliche Werte und Einsparung können abweichen.

## Energie-Einsatz Heizung Sieveringer Straße 126

ROOTS · ENERGY



# Objektbeschreibung

## *Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im 19. Bezirk*

### **Beschreibung**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk vereint luxuriöses Wohnen mit durchdachter Raumgestaltung und absoluter Privatsphäre. Mit ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggia, einer privaten Terrasse als Atrium gestaltet und direktem Liftzugang bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohnambiente. Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und die flexible Gestaltungsmöglichkeit machen diese Wohnung zu einem exklusiven Zuhause.

**Auf Wunsch kann vom Eigentümer eine Wand aufgezogen werden, um die Abtrennung zur 5-Zimmerwohnung zu realisieren.**

**Ca. 40% Kostenersparnis bei Heiz- und Warmwasserkosten - unabhängig von Öl und Gas - werde Miteigentümer von der Geothermieanlage durch den Wohnungskauf - kein Ölpreis- und Gaspreisschock bei der Jahresabrechnung!**

### **Eckdaten**

- **Wohnfläche:** ca. 207,41 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia)
- **Loggia:** ca. 10,71 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 31,85 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4, ein Zimmer mit en-Suite Badezimmer "**optional möglich das Einziehen einer Wand**"
- **Küche:** Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet
- **Badezimmer:** 2 (1 en-suite mit Badewanne, Dusche, WC;

- **WC:** 3 (1 separat mit Handwaschbecken)
- **Lift:** Direktzugang in die Wohnung
- **Kellerabteil:** Ja
- **Garage:** Optional (€ 30.000,-, E-Laden vorbereitet)
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage
- **Kühlung:** auf Wunsch und gegen Aufpreis
- **Heiz-/Kühlsystem:** Geothermie (Roots Energy, CO2-arm)

## Highlights

- **Gemeinschaftsgarten:** Zugang zu großem Garten mit altem Baumbestand
- **Flexible Raumgestaltung:** Optionale Wand für 5. Zimmer
- **Großzügiger Wohnbereich:** Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia
- **Private Dachterrasse:** Zentral gelegen, ideal für Entspannung
- **Masterbereich:** Mit begehbarem Schrank und en-suite Badezimmer
- **Zugänge:** Direkter Liftzugang und zwei Stiegenhaus-Zugänge

- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung
- **Exklusive Ausstattung:** Vollholzparkett

### **Erfolgte Sanierungsmaßnahmen**

- Garagensanierung inkl. Belagserneuerung
- Modernisierung von Zugang, Zäunen und Hausfassade
- Sanierung des Stiegenhauses
- Neues Lichtkonzept für die Liegenschaft
- Umstellung der Gasetagenheizung auf ein Geothermie-Hybrid System - Der Käufer erwirbt mit dem Kauf der Wohnung Miteigentum an der gemeinschaftlichen Geothermie- Hybridanlage und ist damit dauerhaft unabhängig von fossilen Brennstoffen. Da der anteilige Wartungsaufwand der Anlage gering ist, bleiben auch die heizungsbezogenen Betriebskosten auf einem niedrigen Niveau. Die Geothermie-Hybridanlage gewinnt rund 72 % der benötigten Heizenergie aus kostenlos verfügbarer Umweltwärme — die verbleibenden 28 % entfallen auf elektrischen Strom. Das Ergebnis sind signifikant niedrigere Heizkosten gegenüber einer herkömmlichen Gasheizung, und das dauerhaft planbar.
- Umfassende Fenstersanierung inkl. Neuanstrich, Dichtungstausch und Beschlagserneuerung

## Kosten

- **Kaufpreis:** € 1.390.000,-
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** € 656,16 netto zzgl. USt.
- **Rücklage:** ca. € 1,13 pro m<sup>2</sup> -> sind den Betriebskosten hinzuzurechnen
- **Garage:** € 30.000,- (optional)

## Lage und Infrastruktur

- **Standort:** Krapfenwaldlbad, Zentrum Oberdöbling, Obkirchermarkt, Am Himmel - Erholungsgebiet, Rudolfinerhaus Privatklinik, Buslinie 39A, S-Bahnline S45, Tram 38
- **Freizeit:**
  - Obkirchermarkt,
  - Zentrum Oberdöbling,
  - unmittelbare Nähe zu den Weinbergen,
  - Bellevuewiese,

- Am Himmel – Erholungsgebiet,
- Krapfenwaldbad

- **Verkehrsanbindung:**

- Bus 39A (direkt vor dem Objekt)
- Straßenbahn 38, S-Bahn S45
- Zentrum in ca. 20 Minuten mit dem Auto

Unverbindliche Plankopie sowie Darstellungen. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration und wurden tlw. unter Zuhilfenahme von KI erstellt. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu, unbedingt Naturmaß nehmen.

*Disclaimer: Die Heizkostenberechnung dient der Orientierung und stellt keine verbindliche Kostenzusage dar. Die zugrunde gelegten Preise sind jeweils Gesamtpreise inkl. Netzentgelt, Steuern und Abgaben auf Basis des Marktdurchschnitts für den Verbrauch einer mehrköpfigen Familie in 1190 Wien bei ansässigen Lieferanten ohne Rabatte (09.04.2026). Die ausgewiesenen Heizkosten von 0,56 EUR/m<sup>2</sup>/Monat beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnung in der Sieveringer Straße 126. Der Berechnung liegen folgende Annahmen zu*

Grunde:

*Die Jahresarbeitszahl von 3,53 basiert auf einer dynamischen Stundensimulation mit Klimadaten der Wetterstation Hohe Warte für die Winter 2000–2024 und stellt einen historischen Mittelwert dar. Die angenommene Vorlauftemperatur von 55 °C basiert auf Messungen aus dem Objekt können aber je nach Betrieb variieren. Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung von Hilfsenergie.*

*Energiepreise unterliegen Marktschwankungen und sind eine Momentaufnahme. Tatsächliche Einsparungen können von den dargestellten Werten abweichen.*

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 <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap