

## Sieveringer Straße - ca. 92 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer - Gemeinschaftsgarten



**Objektnummer: 960/74871**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,44 €
<b>USt.:</b>	17,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26346







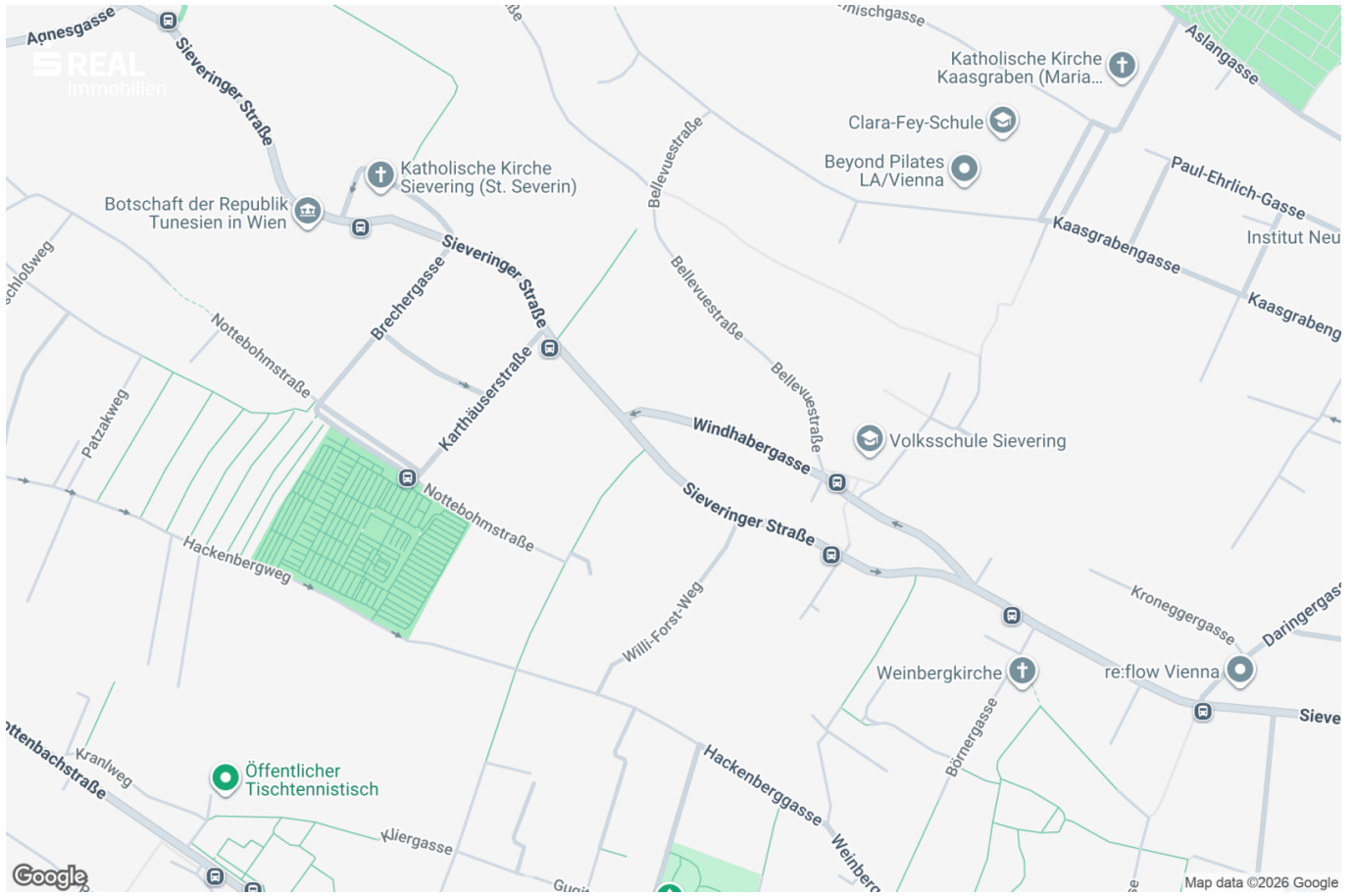








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zu den schönsten Erholungsgebieten am Stadtrand Wiens dürfen wir eine ca. 92 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer-Wohnung zum Kauf anbieten.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus BJ ca.1964 im **zweiten Stock ohne Lift**.

Für ausreichend Stauraum sorgen ein großzügiges Kellerabteil und der Anteil an einer Garagenbox im Innenhof, wo auch Zweiräder problemlos abgestellt werden können.

Highlight neben der ausgezeichneten Lage ist auch der Gemeinschaftsgarten der den Bewohnern zu Verfügung steht.

Die Eigentümergemeinschaft hat eine Studie in Auftrag, um bei Bedarf auch noch einen Balkon ausgerichtet in den Garten anzubauen. Eventuell wird auch eine Fassadensanierung angedacht. Ein Kostenvoranschlag wird ausgearbeitet.

### Die Wohnung:

- großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Stauraum
- Zimmer mit funktioneller Küche mit Einbaugeräten + kleinem Schwedenofen
- großes, helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer und kleines Kinderzimmer in den Innenhof ausgerichtet
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separate Toilette
- Abstellkammer

Die Wohnung zeigt sich in altersbedingten, abgewohntem Zustand und bedarf einiger Modernisierung Arbeiten.

### **Lage & Infrastruktur:**

Hier finden Sie die perfekte Kombination aus repräsentativer Döblinger Top - Wohnlage mit guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu wunderbaren Grünoasen am Stadtrand.

Weingüter, Bellevuewiese, Stadtwanderwege, Cobenzl und Kahlenberg – Sie haben die Wahl!  
- Hier befinden Sie sich nur wenige Minuten von sämtlichen Naherholungsgebieten am Stadtrand Wiens entfernt und genießen zudem eine hochwertige Infrastruktur.

### **Ausgewählte Nahversorger in Gehweite:**

- Bäckerei Wannemacher
- Restaurant Eckel
- Pizzeria Capri
- Restaurant Robert's Alt Sievering
- Weingut & Buschenschank Groiss
- Billa im Bereich der Weinberggasse

### **Verkehrsanbindung:**

- Buslinien 39A
- Strassenbahnlinie 38 und Nightline N38 im Haltestellenbereich Oberdöbling

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147653?accessKey=6900>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten..**

### **Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

### **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 <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.