

**Luxus, Privatsphäre und modernste Eleganz vereint -
Architektonisches Juwel in exklusiver Grünruhelage des
19. Bezirks**



Objektnummer: 22212
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sieveringer Straße 16
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	647,07 m ²
Nutzfläche:	842,49 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	8
Balkone:	3
Terrassen:	3
Keller:	195,42 m ²
Heizwärmebedarf:	C 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	11.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH















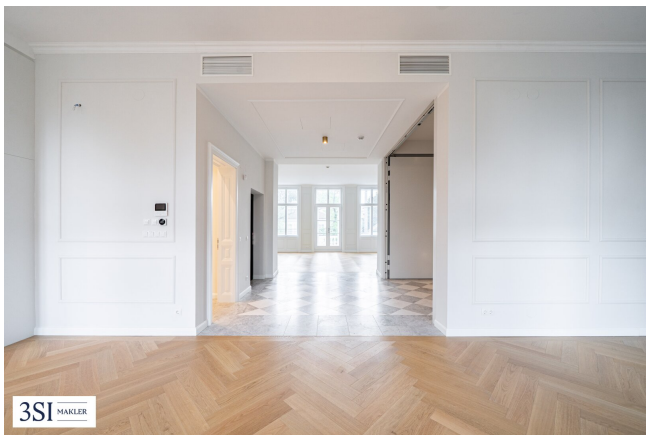














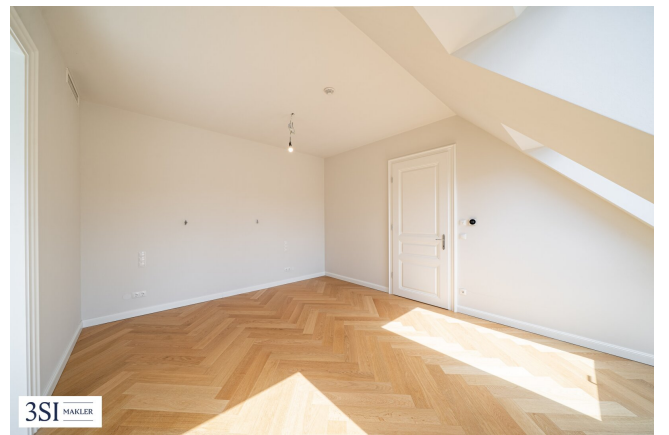












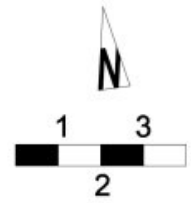
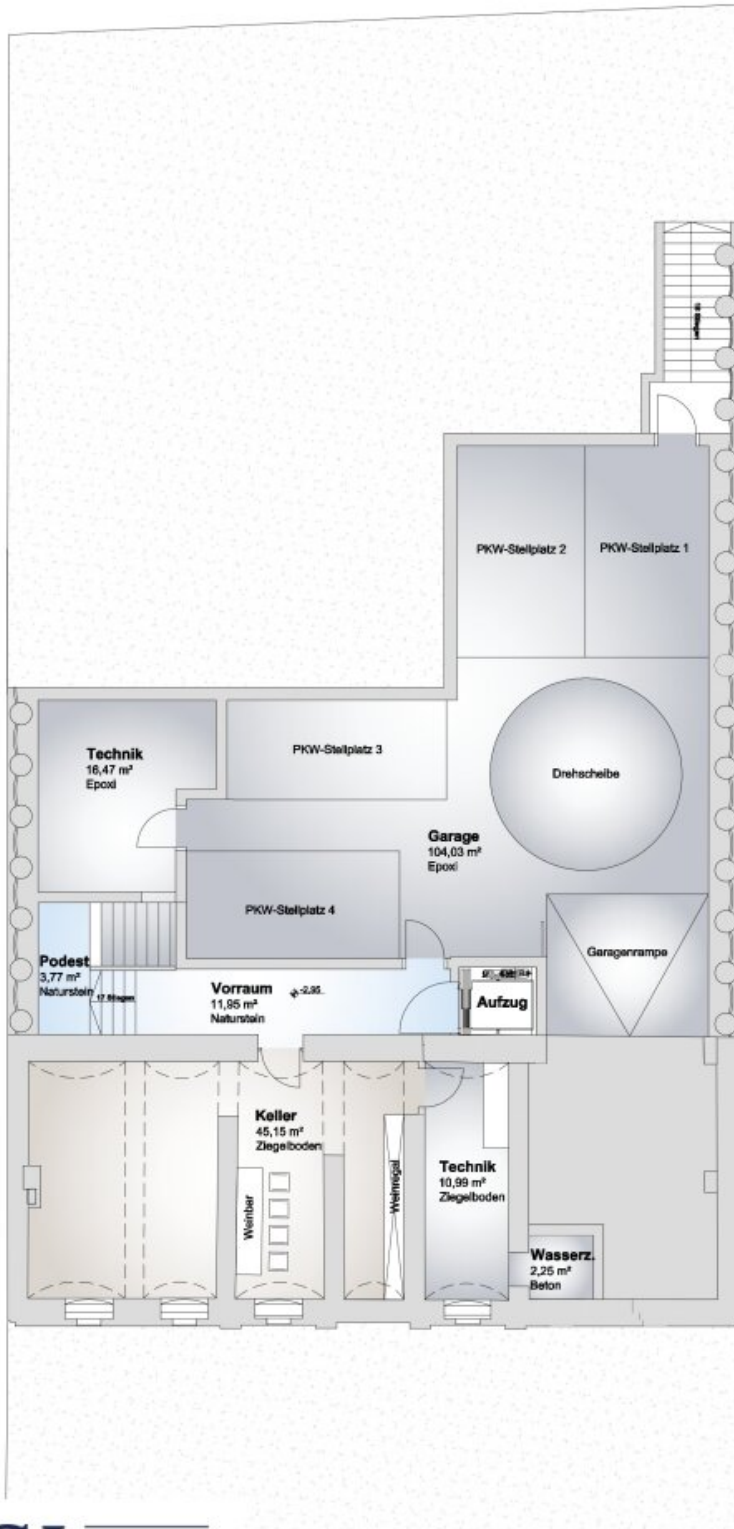








3SI MAKLER

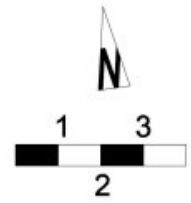
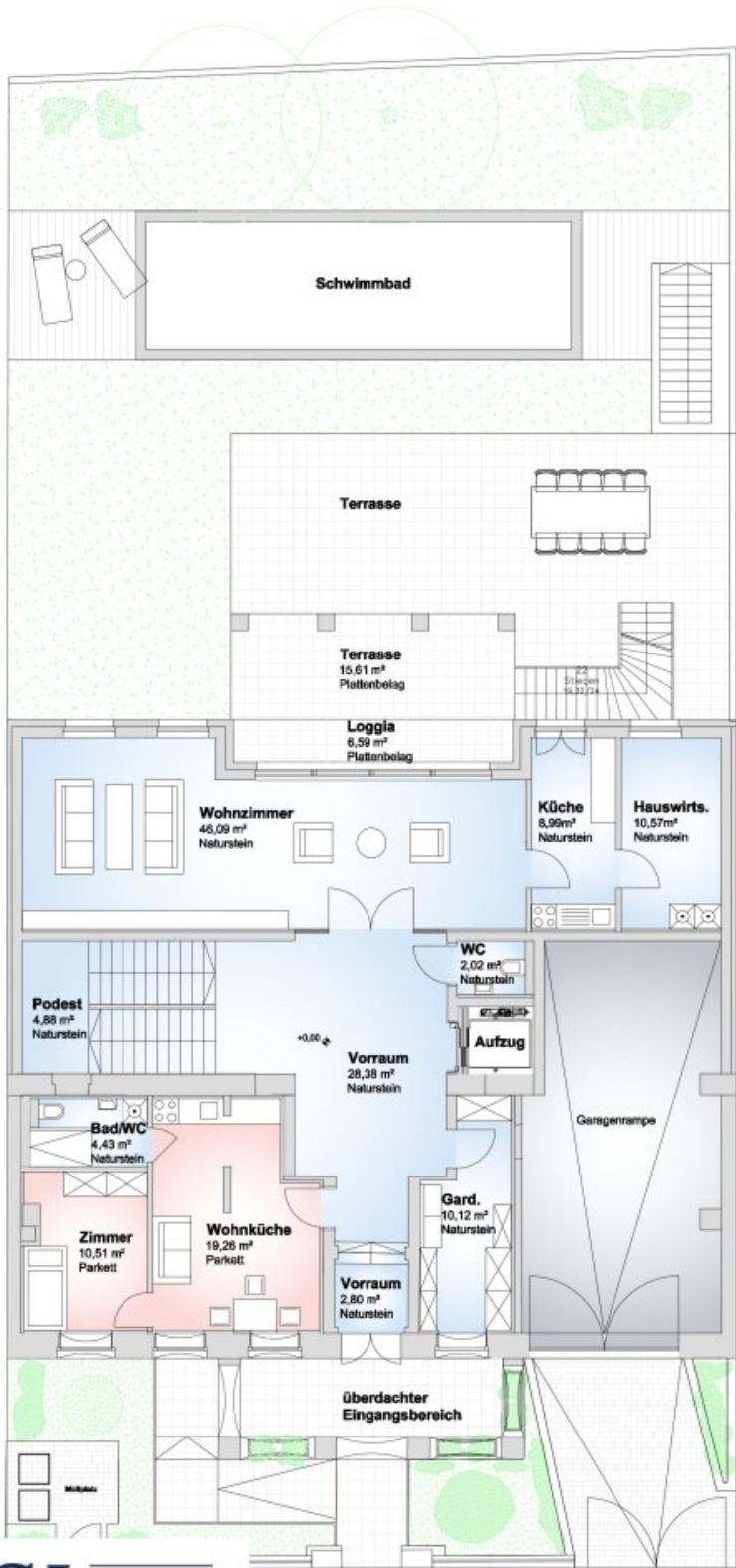


HINRICHTUNG DER BODEN- UND WANDELAGE, SOWIE DER ELEKTRO-, GASEITZ- UND SCHMETZEN ANSCHLÜSSEN SIND AUSDRUCKSWEISE DER JEWELIG AKTUELLEN DAU- UND AUSSTATTUNGSANGABEN. DIMENSIONIERUNGSANGABEN SOWIE HOCHEN UND UNTERSCHIEDLICHE PLANHÖHEN ANGEZEIGTEN WÄRENDE DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUELEMENTEN, VERWENDETE NATURMASSE SIND EMPFOHLEN. ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH HOCHBAUANGABEN BERECHNET UND CA.-ANGABEN. MASSSTÄBERKENNEN BIS 2% SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

Kellergeschoss	15.10.2021
Masstab 1:100	01

3SI MAKLER



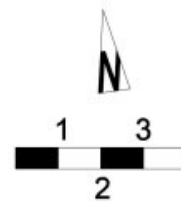
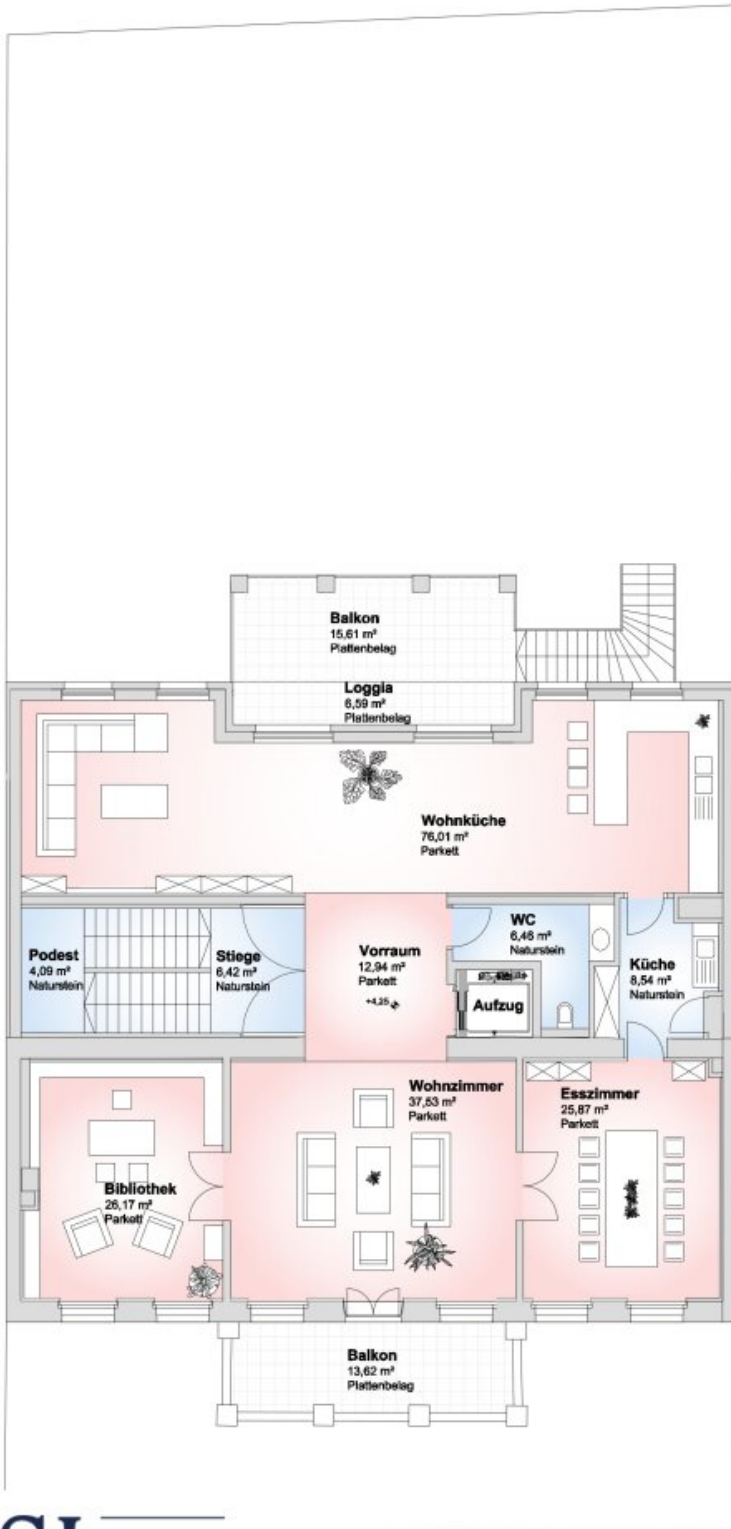
HINSEHLICH DER BODEN- UND WANDELAGE, SOWIE DER ELEKTRO-, GASETAT- UND SCHMETZEN ANSCHLÜSSEN GILT FÜR DIESE PLÄNE DER JEWELIG AKTUELLE DAU- UND AUSSTATTUNGSSCHREIBUNG, DIMENSIONSGEGENSTÄNDE SOWIE HOCH- UND UNTERSCHIEDLICHE PLANOPTIK, ANSCHLÜSSEN WÄRENDE DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTIZEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINZELNEN VERWENDEBAR. NATURRAUSSE SIND EMPFOHLEN. ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH HOHNBAUMANN BERESCHNET UND CA.-ANGABEN. MASSSTÄBGERÄDEN BIS 2% SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

Erdgeschoss 15.10.2021

Masstab 1:100 02

3SI MAKLER



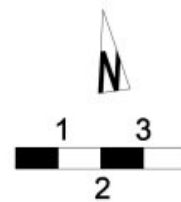
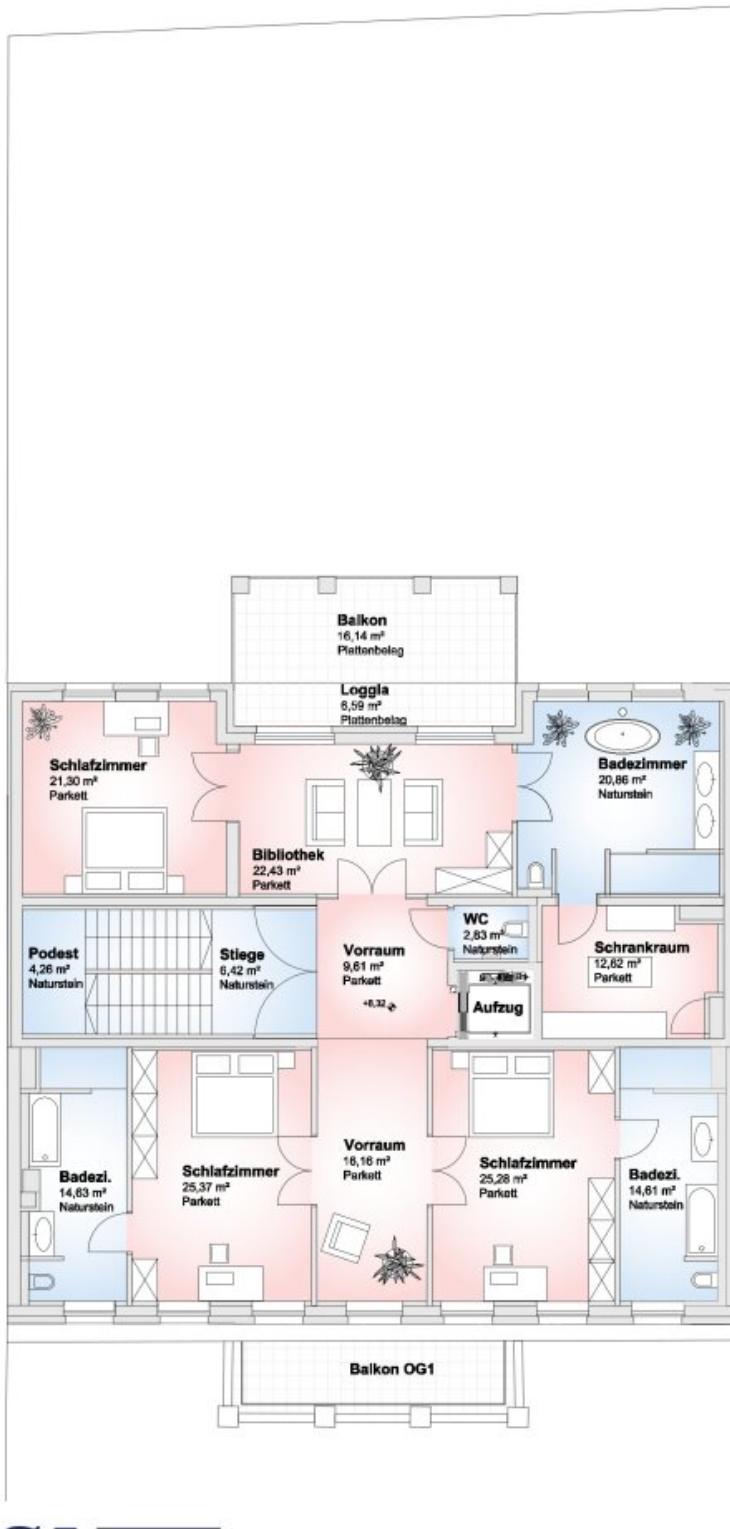
HINSEHTLICH DER BODEN- UND WANDBELEGUNG, SOWIE DER ELEKTRO-, GASEL-, UND SCHMETZELANLEGENDE MIT AUSCHLIESSLICH DEN JEWILIG AKTUELLEN DAU- UND AUSSTATTUNGSVEREINBARUNGEN, DIMENSIONIERUNGSANFORDERUNGEN SOWIE HOCHEN UND UNTERSCHIEDLICHEN PLANHÖHEN, ANSCHLÜSSEN UND WÄRMEDÄMMUNGSANFORDERUNGEN VORBEHALTEN. NOTIZEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUELEMENTEN, VERWENDBAREN MATERIALIEN UND SONSTIGEN ANFORDERUNGEN. ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH HOCHRECHNUNG BERECHNET UND GANZUNGEN, MAßSTÄBE SIND BIS 2% SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

1.Obergeschoss 15.10.2021

Masstab 1:100 03

3SI MAKLER



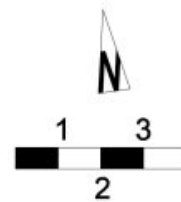
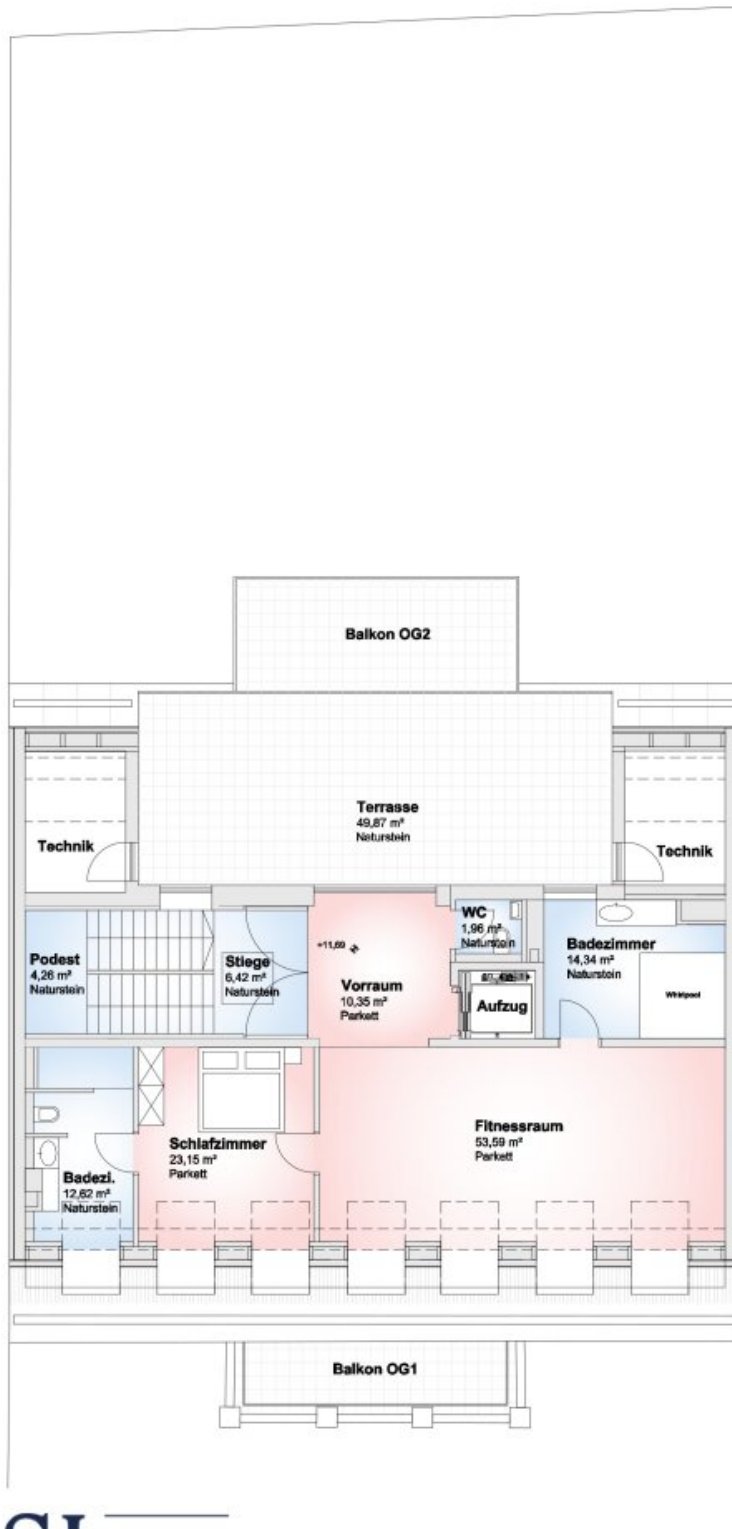
HINSEHLICH DER BODEN- UND WANDEBELAGS, SOWIE DER ELEKTRO-, GASEL-, UND SCHMITZTEN ANSCHLÜSSEN GILT FÜR DIESE PLÄNE DER JEWELIG AKTUELLE DAU- UND AUSSTATTUNGSCHREIBUNG, DIMENSIONSGEGENSTÄNDE SOWIE HOCH- UND UNTERSCHIEDLICHE PLANOPTIK E. ANGEGEBEN WÄREN DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINZELNEN VERWENDET. NATURSTEIN SIND EMPFOHLEN. ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH HOCHBAUMANGABEN BERECHNET UND CA.-ANGABEN. MASSSTÄBERKENNEN BIS 2% SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

2. Obergeschoss 15.10.2021

Masstab 1:100 04

3SI MAKLER



HINRICHTUNG DER BODEN- UND WANDELAGE, SOWIE DER ELEKTRO-, GASEFÜHR- UND SCHMETZEN ANORDNUNGEN SIND AUSDRUCKSWEISE DER JEWELIG AKTUELLEN DAHL- UND AUSGÄTTUNGSVERFAHRENDUNG, DIMENSIONIERUNGSGRÄNZE SOWIE HOCHEN UND UNTERSCHIEDLICHE PLANOPTIK, ANGRUNDEN WÄRENDE DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINZELNEN, VERWENDEBAR- NATURRAGSE SIND INKORREKT. ALLE QUADRATMETERNANGABEN SIND NACH HOCHBAUMANGABEN BERECNET UND CA.- ANGABEN. MASSSTÄBERANGABEN BIS 2% SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

Dachgeschoss 15.10.2021

Masstab 1:100 05

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Anwesen in Sieveringer Bestlage

In einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, eingebettet in die idyllische Umgebung von Sievering, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Stadtpalais als wahres Unikat. Die prachtvolle Villa verbindet eindrucksvoll historischen Charakter mit modernster Wohnqualität und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Privatsphäre. Mit einer Wohnfläche von rund 650 m² verteilt auf vier Ebenen bietet die Liegenschaft ein repräsentatives Wohnkonzept für anspruchsvolle Eigentümer.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt das elegante Entrée mit großzügigem Raumgefühl, hochwertigen Materialien und stilvollen Details. Klassische Architekturmerkmale wurden im Zuge der aufwendigen Generalsanierung harmonisch mit moderner Technik und zeitgemäßer Innenarchitektur kombiniert. Großzügige Fensterflächen sorgen auf allen Ebenen für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente und eröffnen schöne Blickachsen in den gepflegten Gartenbereich.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit exklusiver Designküche und hochwertigen Geräten. Die fließenden Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen eine besondere Wohnatmosphäre und führen direkt auf die großzügige Terrasse sowie in den stilvoll angelegten Garten mit beheiztem Pool. Hier entsteht ein privater Rückzugsort, der urbanes Wohnen mit entspannter Ruhe vereint.

Die Villa verfügt über mehrere großzügige Schlafzimmer- und Wohnbereiche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – von Familienwohnen bis hin zu repräsentativem Arbeiten auf höchstem Niveau. Besonders hervorzuheben ist die luxuriöse Master-Suite mit exklusivem Badezimmer- und Wellnessbereich, die ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre bietet.

Ein Personenaufzug verbindet sämtliche Ebenen des Hauses und unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser außergewöhnlichen Immobilie. Maßgefertigte Einbauten, edle Oberflächen sowie modernste Gebäudetechnik vervollständigen das hochwertige Gesamtbild und machen dieses Palais zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Sievering zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und verbindet naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Zahlreiche Heurige, Restaurants, Nahversorger und internationale Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sind die Wiener Innenstadt sowie bedeutende Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar.

Highlights

- Exklusive Ruhelage in Sievering
- Historisches Stadtpalais mit hochwertiger Generalsanierung
- Rund 600 m² Wohnfläche auf vier Ebenen
- Repräsentative Wohn- und Empfangsbereiche
- Großzügige Loggia mit direktem Gartenzugang
- Stilvoll angelegter Garten mit beheiztem Pool
- Personenaufzug über sämtliche Ebenen
- Luxuriöse Master-Suite mit Wellnessbereich
- Hochwertige Designküche mit Premiumgeräten
- Edle Materialien und maßgefertigte Einbauten
- Modernste Haustechnik
- Garage/Stellplätze für 4 PKWs vorhanden
- Hervorragende Infrastruktur und schnelle Innenstadtanbindung

Nebenkosten

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind

unsererseits ohne Gewähr.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <150m

Apotheke <225m

Klinik <700m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <125m

Universität <1.075m

Höhere Schule <1.075m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <650m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap