The Döbling Residence: Maisonette Juwel im Herzen von Sievering



Objektnummer: 1939/217369

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,24 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

57.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8196
H +43 664 8427269
F +43 732 890 800 2466



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



































SIEV 126
TOP 6

VERKAUFSPLAN

SIEVERINGER STRAßE 126
1190 WIEN

2 & 3 Obergeschoss
4-Zimmer Maisonette- Wohnung
Wohnnutzfläche: 227,61 m²

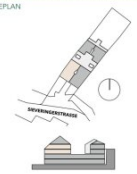
2. Stock

Vorraum	14,79 m²
Vorraum	2,23 m²
WC	1,32 m²
Küche	12,08 m²
Wohnzimmer	63,72 m²
Arbeitszimmer	21,15 m²
Loggia	10,37 m²

3. Stock

Vorraum	15,08 m²
Bad 1	3,85 m²
Vorraum	6,10 m²
Bad 2	7,51 m²
Zimmer 1	20,56 m²
Zimmer 2	26,57 m²
Zimmer 3	22,28 m²
Terrasse	10,38 m²
Terrasse	6,97 m²

LAGEPLAN



Verkäufer:

RSI Square GmbH
Getreidemarkt 1/11
1060 Wien

HMA

HMA Architektur ZT GmbH
Längenfeldgasse 27/B/11
A. 1120 Wien
T. +43.1.9133700
info@hma.at
www.HMA.at

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.



2. Stock



3. Stock



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen zwischen Weinbergen & Innovation

In einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks, am Fuße der idyllischen Weinberge von Sievering, präsentieren wir **The Sievering Collection,** ein Projekt das nachhaltige Zukunftstechnologie mit zeitloser Eleganz vereint.

Dieses sorgfältig revitalisierte Gebäude verbindet die Ruhe einer exklusiven Grünlage mit modernstem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Nur wenige Einheiten – insgesamt neun – garantieren ein privates, beinahe villenartiges Wohngefühl, eingebettet in eine der prestigeträchtigsten Wohngegenden Wiens.

Architektur & Wohngefühl

Großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und weitläufige Freiflächen definieren das Wohnkonzept. Jede Einheit bietet Terrassen, Loggien oder private Gärten und eröffnet einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien, moderne Küchenlösungen sowie edle Bodenbeläge – eine perfekte Symbiose aus Design, Komfort und Funktionalität.

Ein gemeinschaftlicher Garten mit Blick über den 19. Bezirk schafft zusätzlich einen exklusiven Rückzugsort für Ruhe, Entspannung und stilvolle Begegnungen.

Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau

Ein zentrales Highlight des Projekts ist das innovative Geothermie-Hybridsystem von Roots Energy – eine der modernsten Energielösungen Europas.

- Emissionsfreies Heizen & Kühlen ohne fossile Brennstoffe
- Individuelle Steuerung jeder Wohnung
- Zukunftssichere Energieversorgung unabhängig von Gas & Öl
- Spürbar reduzierte Betriebskosten

Dieses System nutzt natürliche Energiequellen wie Erde und Luft und sorgt ganzjährig für ein perfektes Raumklima – effizient, leise und nachhaltig. Die Geothermieanlage geht ins Wohnungseigentum über – jeder Eigentümer wird Miteigentümer, es bestehen keine laufenden Wärmelieferverträge mit dem Bauträger oder Dritten.

Für zusätzlichen Wohnkomfort, kann die Wohnung optional über die moderne Geothermieanlage energieeffizient gekühlt werden. (Sonderwunsch gegen Aufpreis)

The Sievering Collection ist mehr als ein Wohnprojekt – es ist ein Statement für nachhaltigen Luxus. Eine seltene Gelegenheit, in einer der exklusivsten Lagen Wiens ein Zuhause zu erwerben, das Innovation, Design und Natur in perfekter Balance vereint.

Highlights im Überblick:

- Nur wenige, großzügige Wohneinheiten
- Teilweise barrierefreie Ausführung
- Direkter Liftzugang in ausgewählten Einheiten
- Private Freiflächen bei jeder Wohnung
- Eigene Garage im Haus
- Gemeinschaftsgarten samt Terrasse mit Aussicht über Sievering

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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