

# ÜBER DEN DÄCHERN SIEVERINGS – 5-ZIMMER-DACHGESCHOSSJUWEL MIT TRAUMBLICK



**Objektnummer: 2989**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	523,18 €
<b>USt.:</b>	62,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

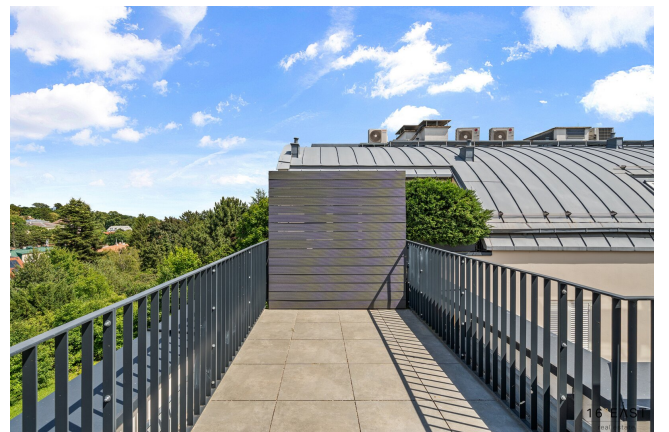
## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH















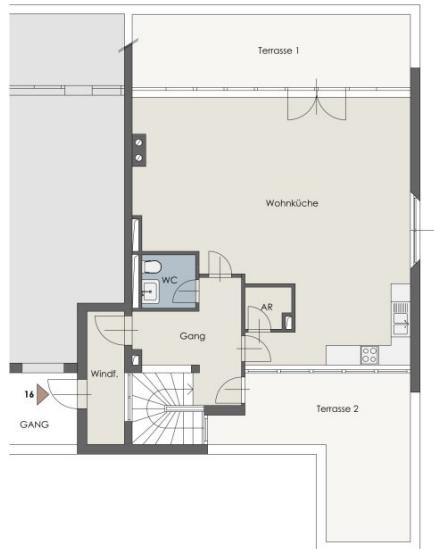


### HAUS 3 Top 16

#### DACHGESCHOSS

#### RAUMAUFGESTELLUNG

Windfang	4.92 m <sup>2</sup>
Gang	8.64 m <sup>2</sup>
WC	2.71 m <sup>2</sup>
Wohnküche	56.46 m <sup>2</sup>
AR	1.81 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	18.87 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	20.81 m <sup>2</sup>
<b>SUMME DG</b>	<b>74.54 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMT</b>	<b>182.73 m<sup>2</sup></b>



0 4m

M 1:100

### VERKAUFSPLAN - TOP 16

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/2



LAGEPLAN

M 1:2000



**ALRAG**



Staatl. befugter und besoldeter ZT  
Arch. DI Thomas Kropatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 660 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk.at  
Web: www.hauptwerk.at



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

03.06.2024  
**16 EAST**  
real estate



### HAUS 3 Top 16

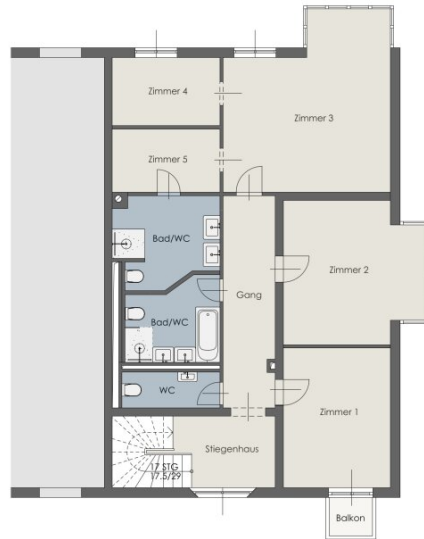
#### OBERGESCHOSS

#### RAUMAUFGSTELLUNG

Stiegenhaus	11.06 m <sup>2</sup>
Gang	10.33 m <sup>2</sup>
WC	3.35 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.19 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6.30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17.93 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	25.24 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	6.97 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	6.47 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6.35 m <sup>2</sup>
Balkon	1.60 m <sup>2</sup>

SUMME OG 108.19 m<sup>2</sup>

GESAMT 182.73 m<sup>2</sup>



0 4m

M 1:100

### VERKAUFSPLAN - TOP 16

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/2



LAGEPLAN

M 1:2000



# ALRAG



Staatl. befugter und bescheideter ZT  
Arch. DI Thomas Kropatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 660 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk.at  
Web: www.hauptwerk.at



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

03.06.2024  
**16 EAST**  
real estate

# Objektbeschreibung

## **Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Terrassen und traumhaftem Fernblick in Sievering**

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks gelangt diese **hochwertig generalsanierte und voll klimatisierte 5-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette** zum Verkauf. Die exklusive Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint modernes Wohngefühl mit **großzügiger Raumgestaltung, höchstem Komfort und außergewöhnlicher Privatsphäre.**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die beiden **großzügigen Terrassen mit beeindruckendem Blick ins Grüne sowie über die Dächer von Sievering.** Die absolute Grünruhelage und das weitläufige Umfeld schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre, die Erholung und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Die Wohnung ist bequem direkt von der **Tiefgarage mit dem Lift erreichbar** und überzeugt durch ihre durchdachte Architektur sowie die hochwertige Ausstattung.

### **INFOS ZUR WOHNUNG:**

**Wohnfläche:** ca. 182,73 m<sup>2</sup>

**Terrasse 1:** ca. 18,87 m<sup>2</sup>

**Terrasse 2:** ca. 20,81 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss – ca. 74,54 m<sup>2</sup>**

- Großzügiger Vorraum
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit einer Raumhöhe von ca. 5m und einer offenen Küche
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluss

- Zwei Terrassen (ost-und westseitig ausgerichtet) mit herrlichem Ausblick

## **Obergeschoss – ca. 108,19 m<sup>2</sup>**

- Großzügiger Master Bedroom mit bodentiefen Fensterflächen, elektrischen Außenjalousien und herrlichem Grünblick
- Separates Büro bzw. Homeoffice – ideal für modernes Arbeiten von zu Hause
- Begehbare Ankleidezimmer mit direktem Zugang zum en-suite-Badezimmer
- Zwei weitere, vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Stilvolles Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Großzügiges Familienbad mit Badewanne, Walk-in-Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Separates Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Repräsentativer Vorraum mit praktischen Stauraumlösungen

## **Ausstattung & Highlights**

- Exklusive Grünruhelage
- Traumhafter Fernblick über Sievering
- Voll klimatisiert

- Außenbeschattung
- Lift direkt von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis verfügbar
- Großzügige Park- und Grünflächen in der Anlage
- Kinderspielplatz
- Hochwertig generalsanierter Zustand

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette bietet ein perfektes Zusammenspiel aus Ruhe, Privatsphäre, Natur und urbanem Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit in einer der exklusivsten Wohngegenden Döblings.

#### **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 € 1.399.000,--**

**TG-Stellplatz: € 27.500,--**

BK-Kosten: keine

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

Betriebskosten brutto : € 575,50

Betriebskosten Lift brutto: € 113,88

Rücklagen: € 92,44

**Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 781,82**

**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 Kontaktangaben (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