Exklusive 5-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung mit 3 Terrassen, traumhaftem Fernblick & Tiefgarage – Top saniert!



Objektnummer: 2989

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	182,73 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,94 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	523,18 €
USt.:	62,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

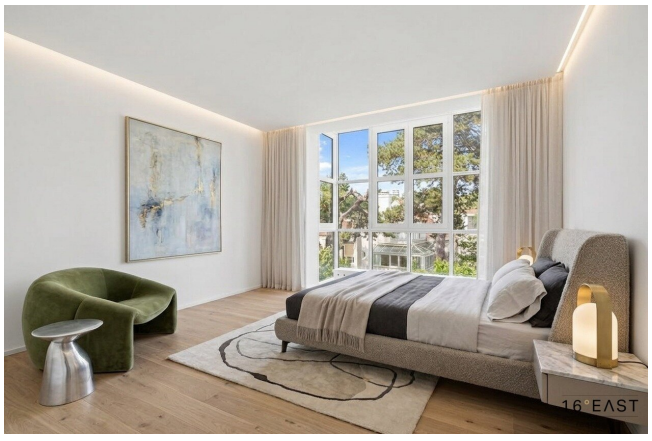
Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH


16°EAST
real estate


16°EAST


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate




16 EAST


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST








16 EAST
real estate


16 EAST


126
WOHNATELIER
16 EAST


16°EAST
real estate

VERKAUFSPLAN - TOP 16

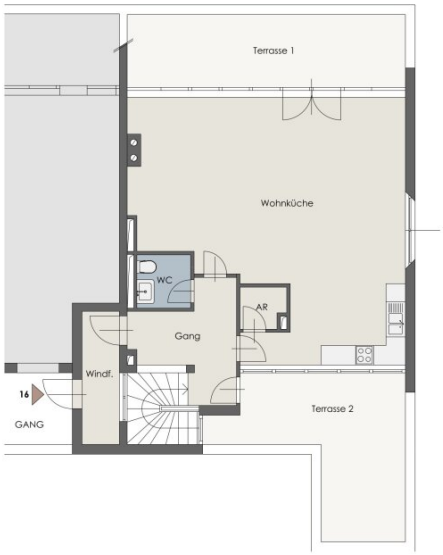
Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

HAUS 3
Top 16

DACHGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Windfang	4.92 m²
Gang	8.64 m²
WC	2.71 m²
Wohnküche	56.46 m²
AR	1.81 m²
Terrasse 1	18.87 m²
Terrasse 2	20.81 m²
SUMME DG	74.54 m²
GESAMT	182.73 m²



0 4m

M 1:100



LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG

Staatl. befugter und beeideter 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

03.06.2026

16 EAST
real estate

VERKAUFSPLAN - TOP 16

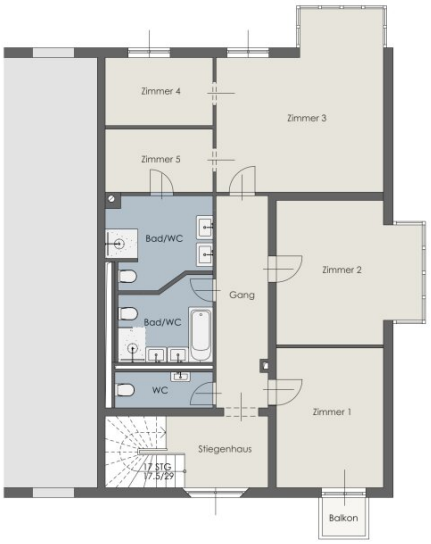
Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

HAUS 3
Top 16

OBERGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Stiegenhaus	11.06 m²
Gang	10.33 m²
WC	3.35 m²
Zimmer 1	14.19 m²
Bad/WC	6.30 m²
Zimmer 2	17.93 m²
Zimmer 3	25.24 m²
Zimmer 4	6.97 m²
Zimmer 5	6.47 m²
Bad/WC	6.35 m²
Balkon	1.60 m²
SUMME OG	108.19 m²
GESAMT	182.73 m²



0 4m

M 1:100



LAGEPLAN M 1:2000

ALRAG

Staatl. befugter und beeideter 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

03.06.2026

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 m²

Terrasse 1: ca. 18,87 m²

Terrasse 2: ca. 20,81 m²

Dachgeschoss – ca. 74,54 m²

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

- Abstellraum mit WM-Anbschluss

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

Obergeschoss – ca. 108,19 m²

- Großzügiger Master Bedroom mit bodentiefen Fensterflächen, elektrischen Außenjalousien und herrlichem Grünblick

- Separates Büro bzw. Homeoffice – ideal für modernes Arbeiten von zu Hause

- Begehbares 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
- Top Saniert

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, Bächerei (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 € 1.390.000,--

TG-Stellplatz: € 25.000,--

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 Kontaktabgaben (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