3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 Bäder, in Grünruhelage & Garage



Objektnummer: 2993

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	168,70 m²
Keller:	2,42 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	829.000,00 €
Betriebskosten:	294,32 €
USt.:	35,25 €

Provisionsangabe:

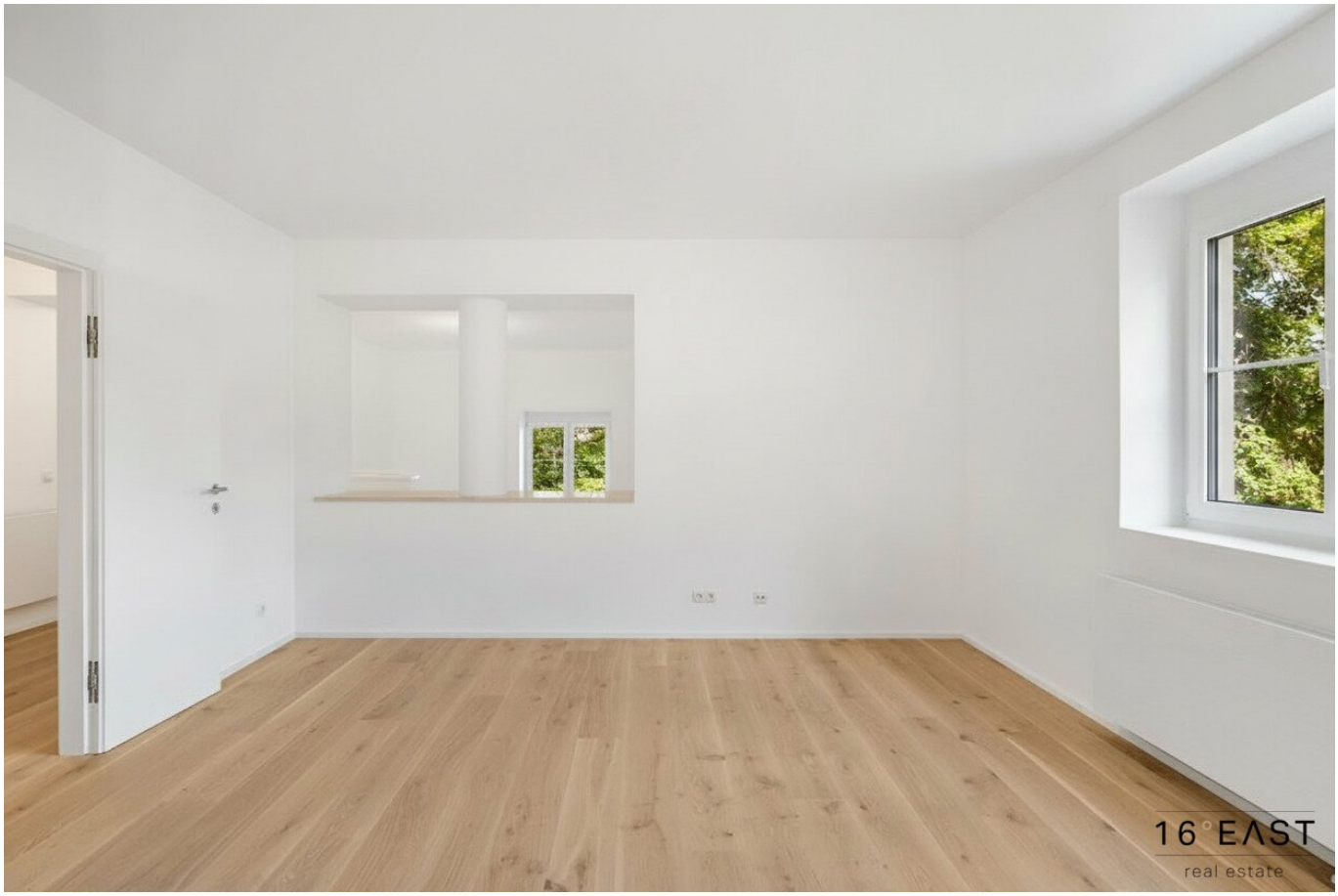
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH


16°EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate








16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


12
16 EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


WOHNATELIER SILVESTRO
16 EAST


16 EAST

VERKAUFSPLAN - TOP 9

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/1

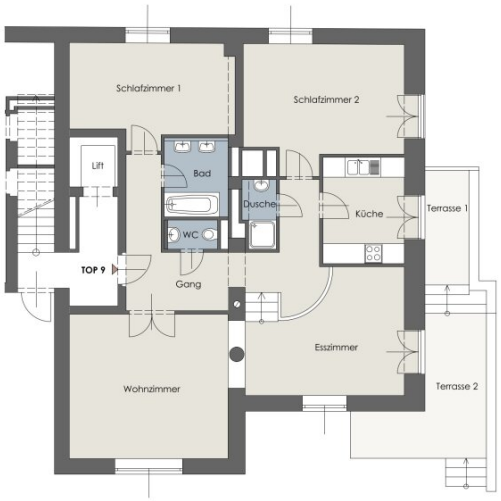
HAUS 2

Top 9

ERDGESCHOSS

RAUMAUFSTELLUNG

Gang	16.62 m²
WC	1.38 m²
Bad	4.59 m²
Schlafzimmer 1	14.54 m²
Wohnzimmer	21.81 m²
Esszimmer	16.09 m²
Dusche	2.08 m²
Küche	8.81 m²
Schlafzimmer 2	18.08 m²
Terrasse 1	4.85 m²
Terrasse 2	11.81 m²
GESAMT	104.00 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

08.06.2026

16 EAST real estate

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks gelangt diese hochwertig **sanierte 3-Zimmer-Gartenwohnung** zum Verkauf.

Die elegante Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit separater Küche. Große Fensterflächen bieten einen schönen Blick auf die **privaten Terrassen- und Gartenflächen.**

Direkt von der Tiefgarage mit dem Lift erreichbar, vereint die Wohnung moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Großzügige Terrassen- und Gartenflächen in absoluter Grünruhelage schaffen ein einzigartiges Wohnambiente und verleihen dieser Immobilie einen ganz besonderen Charakter.

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 104 m²
- **2 TERRASSEN:** ca. 16,66 m²
- **GARTEN:** ca. 168,70 m²
- **WOHNZIMMER**
- **ESSZIMMER mit Zugang zum Garten**
- **KÜCHE mit Terrassenzugang**
- **2 SCHLAFZIMMER**

- **1 BADEZIMMER mit Badewanne und Doppelwaschbecken**
- **1 BADEZIMMER mit Dusche und Waschbecken**
- **1 GÄSTETOILETTE**
- **VORRAUM**
- **Klimaanlage**
- **Lift zur Tiefgarage**
- **Absolute Ruhelage**
- **Großzügiger Garten mit Grünblick**
- **Garage mit direktem Zugang** (Stellplatz gegen Aufpreis verfügbar)
- **Großzügiger Park und Spielplatz**

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 € 829.000,--

TG-Stellplatz: € 25.000,--

BK-Kosten: keine

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

Betriebskosten brutto : € 323,75

Betriebskosten Lift brutto: € 64,06

Rücklagen: € 52,00

Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 439,81

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