

## **Elevated Living in Sievering: A Rare Vienna Maisonette – Private Terraces**



**Objektnummer: 1939/219017**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1983                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 124,41 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,32                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 990.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

35.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



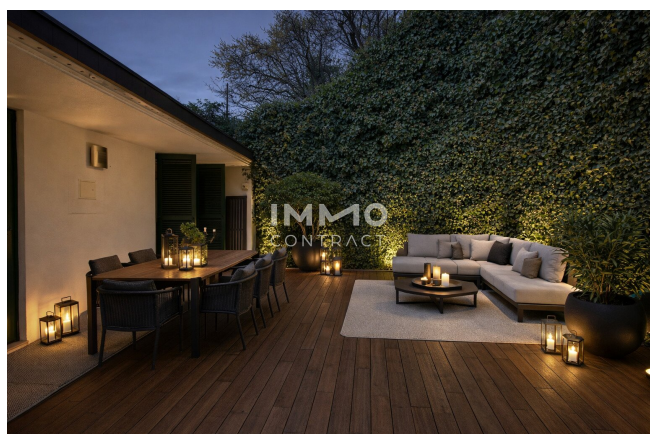
### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

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



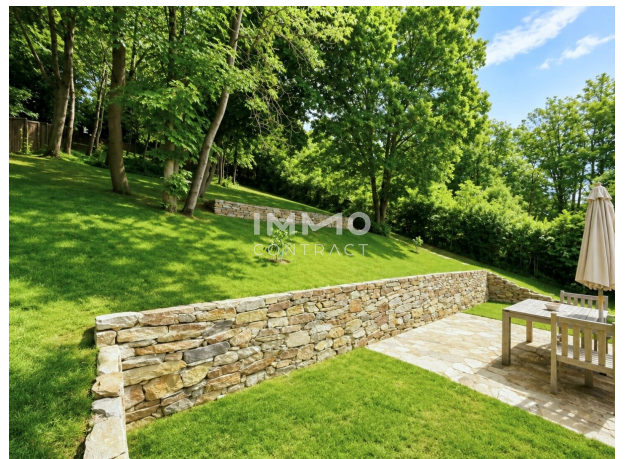
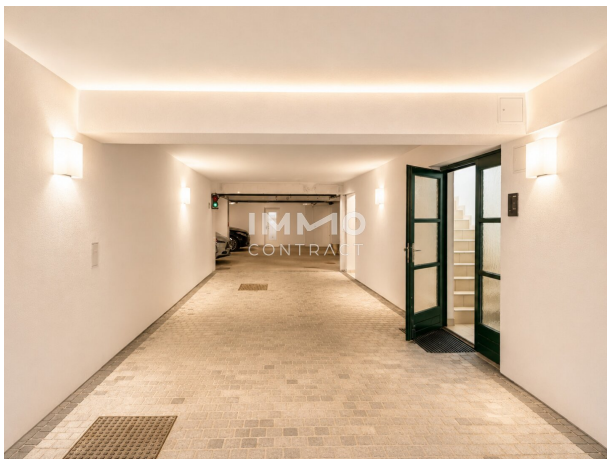
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

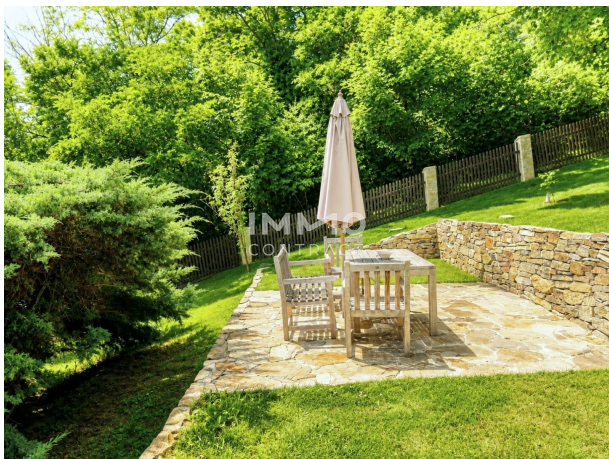














# SIEV 126

TOP 8

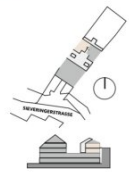
## VERKAUFSPLAN

SIEVERINGER STRASSE 126  
1190 WIEN

2. & 3. Stock  
3-Zimmer Maisonette-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 124,74 m<sup>2</sup>

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 2. Stock      |                      |
| Vorraum:      | 13,48 m <sup>2</sup> |
| Wohnküche:    | 47,03 m <sup>2</sup> |
| Flur:         | 2,17 m <sup>2</sup>  |
| WC:           | 5,75 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse:     | 10,42 m <sup>2</sup> |
| 3. Stock      |                      |
| Flur:         | 16,93 m <sup>2</sup> |
| Bad:          | 5,72 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen 1:   | 17,24 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 2:   | 10,36 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 3:   | 9,97 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse:     | 29,49 m <sup>2</sup> |
| Kelleranteil: | 1,61 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe:     | 2,53 m               |

### LAGEPPLAN



Verkäufer:  
933 Immobilien-Invest GmbH  
Neutorgasse 12/14  
1010 Wien

# HMA

HMA Architektur ZT GmbH  
Längergäßchen 27/8/11  
A-1120 Wien  
T. +43.1.9133700  
info@hma.at  
www.hma.at

Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Befolgung von Einzelmaßnahmen geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Maßnahme und Befolgung mit Pflichtenfeldern im Kaufpreis nicht enthalten.



2. Stock

3. Stock



0 1 2 3m

## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettwohnung** vereint Großzügigkeit mit architektonischer Klarheit. Der elegante Wohnbereich mit weitläufiger Wohnküche öffnet sich zu einer sonnigen, hofseitig gelegenen Terrasse und schafft ein nahtloses Zusammenspiel von Innen- und Außenraum. Die Küche bietet genügend Stau- und Arbeitsfläche und ist mit Miele Geräten ausgestattet und ladet zum Kochen für die Liebsten ein. Ein angrenzende Abstellraum schafft wertvollen zusätzlichen Platz im Wohnungsverband.

Die obere Ebene bietet zwei ruhige, private Rückzugsräume und verleiht der Wohnung eine hausähnliche Qualität. Besonderes Highlight ist die zweite Terrasse auf der privaten Ebene, großzügig gestaltet und von sehr viel Grün umgeben. Von dieser Terrasse ist der direkte Zugang zum Gemeinschaftsgarten, wo man einen fantastischen Blick über die Häuser Sieverings hat, möglich.

Eine stilvolle Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Döblings – geschaffen für ein anspruchsvolles, diskret luxuriöses Wohnen.

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.

Hat dieses Inserat Ihr Interesse geweckt? Bitte fragen Sie gerne an um weiterführende Informationen zu erhalten!

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](http://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