

## **206 m<sup>2</sup> stilvolle Residence mit Terrasse: Großzügiges Wohnen in Sievering**



**Objektnummer: 1939/219015**

**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>	196,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tsvetilena Galabinova

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

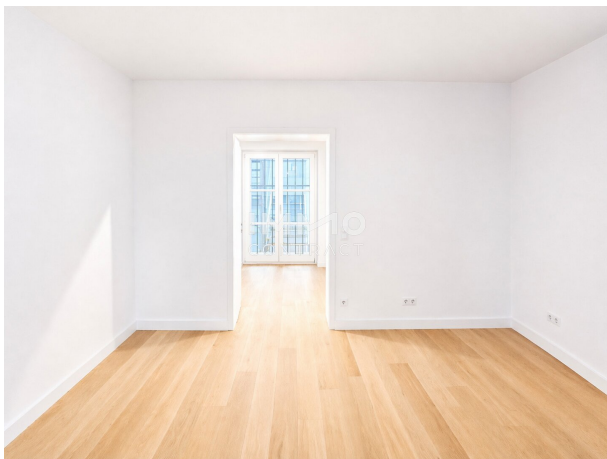
T +43 664 6000 8196  
H +43 664 6000 8196  
F +43 732 890 800 2466



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

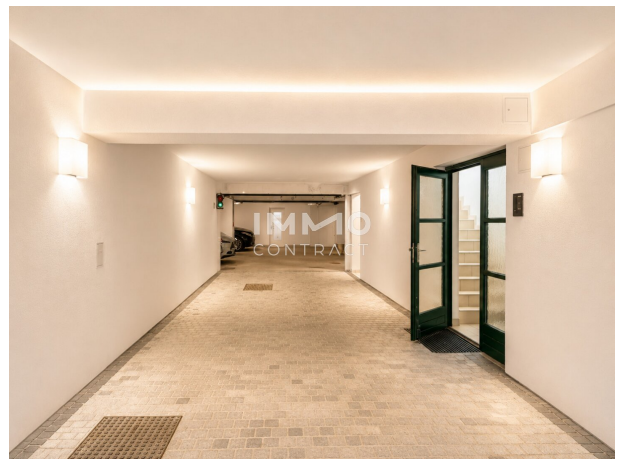


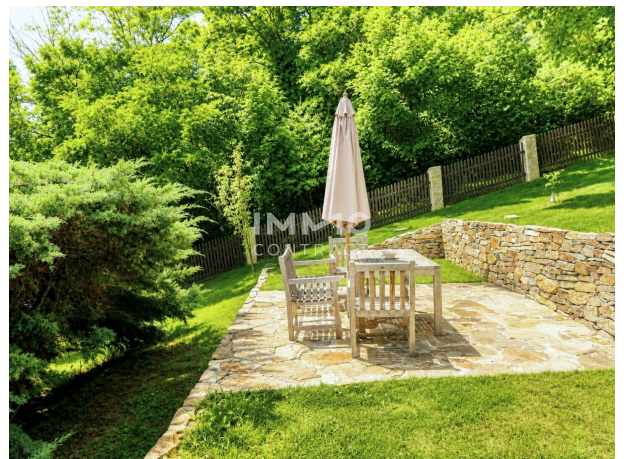














# SIEV 126

TOP 3

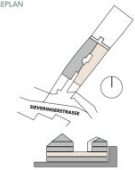
## VERKAUFSPLAN

SIEVERINGER STRASSE 126  
1190 WIEN

1.Stock  
5 Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 206,41 m<sup>2</sup>

Vorraum	27,78 m <sup>2</sup>
Vorraum WC	2,18 m <sup>2</sup>
WC	1,43 m <sup>2</sup>
Hausoffice	9,30 m <sup>2</sup>
Lounge	18,64 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,91 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,48 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	19,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	20,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	34,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	16,07 m <sup>2</sup>
Schlafraum	6,69 m <sup>2</sup>
Loggia	10,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	32,13 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	1,50 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,53 m

### LAGEPLAN



### Vorkäufer:

RSJ Square GmbH  
Neuburggasse 12/14  
1010 Wien

# HMA

### HMA Architektur ZT GmbH

Längenfeldgasse 27/B/11  
A-1120 Wien  
T: +43 1 9133700  
info@hma.at  
www.hma.at

Vorhabenlich nachrichtlich notwendig Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Abfertigung von Erlaubnissen geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Befestigung inkl. Pfingstbäume sind Kaufpreis nicht enthalten.



0 1 2 3m

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist kein Standard – sie ist eine Private Residence.

Über 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mehrere Living-Bereiche, Lounge, Fitnessraum, Homeoffice sowie eine großzügige Terrasse schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form kaum zu finden ist.

Für alle, die nicht einfach wohnen, sondern auf einem neuen Niveau leben wollen.

### **Exklusives Wohnen zwischen Weinbergen & Innovation**

#### **Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau**

Ein zentrales Highlight des Projekts ist das innovative Geothermie-Hybridsystem von ROOTS – 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.

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

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