

**+++ GEOTHERMIE-PROJEKT - Exklusive
4-Zimmer-Wohnung in Sievering - Atrium, Loggia,
Gemeinschaftsgarten +++**



Objektnummer: 5108

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

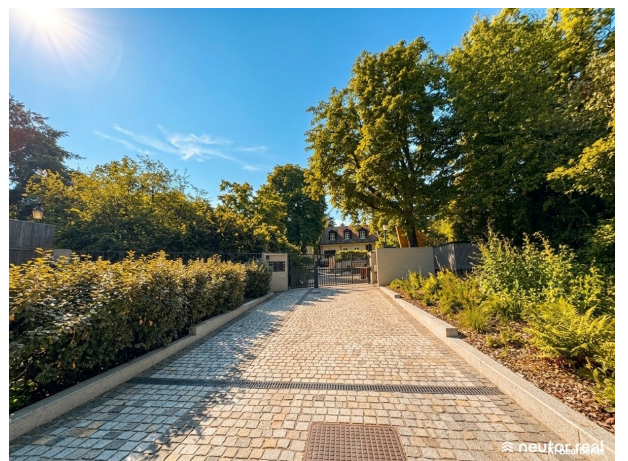
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sieveringer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,41 m²
Nutzfläche:	239,26 m²
Gesamtfläche:	239,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	4.240,00 €
Kaltmiete (netto)	3.198,38 €
Kaltmiete	3.854,54 €
Betriebskosten:	579,57 €
USt.:	385,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

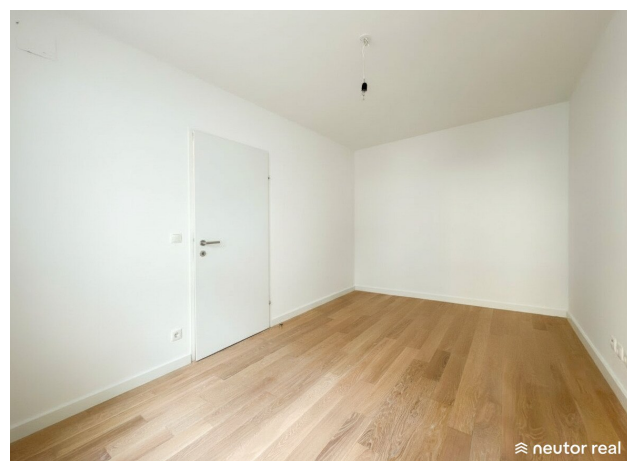






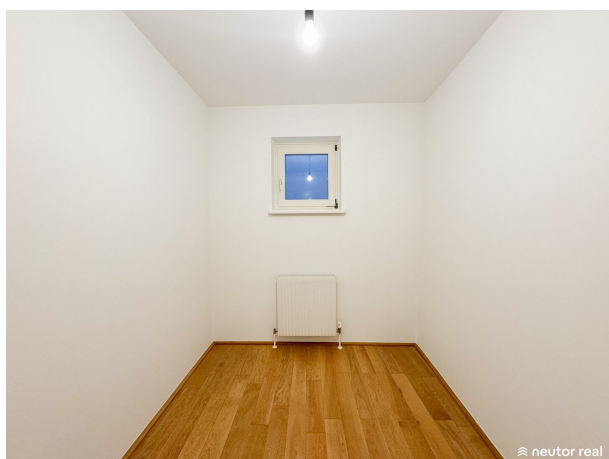








≡ neutor real



≡ neutor real



≡ neutor real







≡ neutor real

SIEV 126
TOP 3

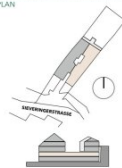
VERKAUFSPLAN

SIEVERINGER STRASSE 126
1190 WIEN

1. Stock
4-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 206,02 m²

Vorraum	52,63 m ²
Vorraum WC	2,18 m ²
WC	1,43 m ²
Bad 1	5,48 m ²
Bad 2	5,84 m ²
Zimmer 1	11,92 m ²
Zimmer 2	19,23 m ²
Zimmer 3	13,87 m ²
Fitness	7,85 m ²
Wirtschaftsraum	7,85 m ²
Wohnzimmer	15,06 m ²
Wohnküche	44,56 m ²
Schrankraum	6,69 m ²
Loggia	10,71 m ²
Dachterrasse	31,85 m ²
Kellerabteil	1,50 m ²
Raumhöhe	2,53 m

LAGEPLAN

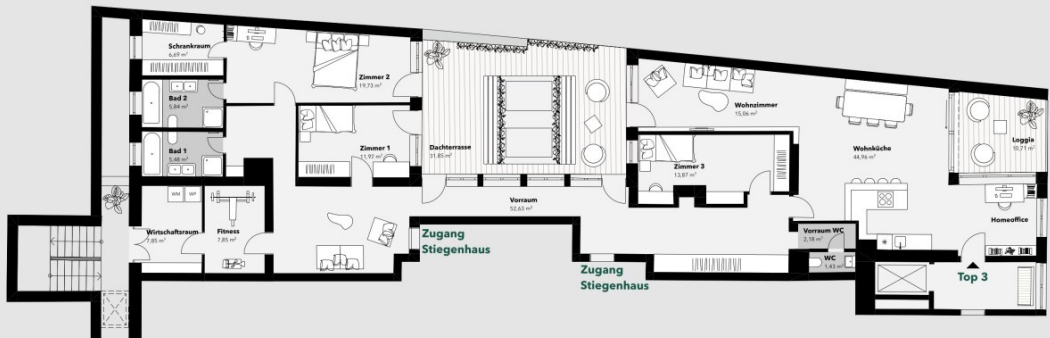


Verkaufen:
802 Square GmbH
Gemeindeamt 1/11
1090 Wien

HMA

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

Vorläufige technische Zeichnung. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Orientierung und ist nicht für die Befreiung von Einkommensteuern geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Anlagengenehmigung. Die dargestellten Flächen sind in der Planzeichnung nicht maßstabsgerecht.

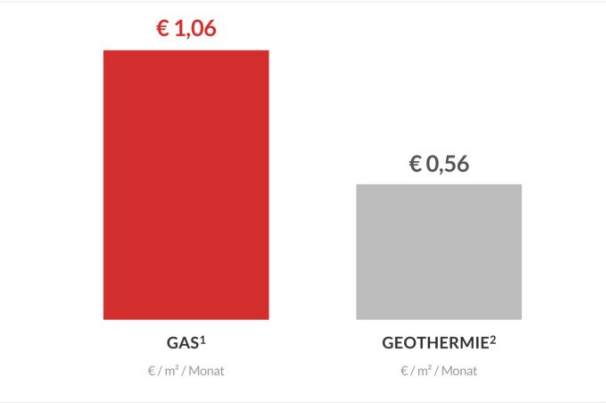


0 1 2 3m

Energiekostensparnis
Sieveringer Straße 126

Heizkosten im Vergleich

ROOTS · ENERGY

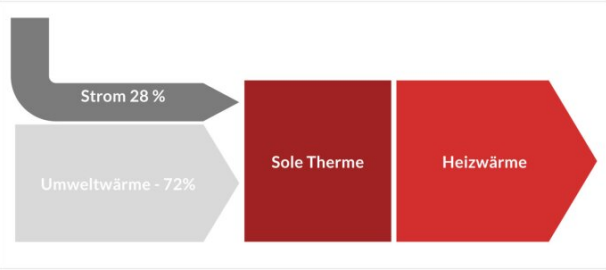


ERSPARNIS³
47 %
Gegenüber einer Gasheizung

¹ Gaspreis: Gesamtpreis laut Verbrauch einer mehrköpfigen Familie in 1190 Wien ohne Rabatte lt. E-Control (€ 1,06/m²/Monat)
² Geothermie: Kalkulation basierend auf Strompreis lt. E-Control, mit einem Verbrauch von 2,1 kWh/m²/Monat (€ 0,56/m²/Monat)
³ Ersparnis: Gegenüber einer konventionellen Gasheizung in der Sieveringer Straße 126
Die Simulation basiert auf einer durchschnittlichen Wohnung in der Sieveringer Straße 126, die Berechnung erfolgt ohne die Berücksichtigung von Hilfsenergie. Geschätzt wird eine Vorlauftemperatur von 55° Celsius, die Jahresarbeitszahl von 3,53 basiert auf einer dynamischen Stundensimulation mit Klimadaten der Wetterstation Hohe Warte für die Winter 2000-2024 und stellt einen Mittelwert dar. Alle Werte sind eine Momentaufnahme, tatsächliche Werte und Einsparung können abweichen.

Energie-Einsatz Heizung
Sieveringer Straße 126

ROOTS · ENERGY



Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im 19. Bezirk

Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk vereint luxuriöses Wohnen mit durchdachter Raumgestaltung und absoluter Privatsphäre. Mit ca. 207 m² Wohnfläche inkl. Loggia, einer privaten Terrasse als Atrium gestaltet und direktem Liftzugang bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohnambiente. Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und die flexible Gestaltungsmöglichkeit machen diese Wohnung zu einem exklusiven Zuhause. Diese familientaugliche Wohnung überzeugt aufgrund von Raumkonzept, Barrierefreiheit und einladenden Außenflächen.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 207,41 m² (inkl. Loggia)
- **Loggia:** ca. 10,71 m²
- **Terrasse:** ca. 31,85 m²
- **Zimmer:** 4 - ein Zimmer mit en-Suite Badezimmer
- **Küche:** Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet
- **Badezimmer:** 2 (1 en-suite mit Badewanne, Dusche, WC)
- **WC:** 3 (1 separat mit Handwaschbecken)
- **Lift:** Direktzugang in die Wohnung
- **Kellerabteil:** Ja

- **Ausstattung:** Videogegegensprechanlage
- **Kühlung:** auf Wunsch und gegen Aufpreis
- **Heiz-/Kühlsystem:** Geothermie (Roots Energy, CO2-arm). Mit einem pauschalen Heizkostensatz von nur ca. **0,70 EUR netto pro m²** profitieren Sie von dauerhaft niedrigen und transparent kalkulierbaren Heizkosten.

Highlights

- **Gemeinschaftsgarten:** Zugang zu großem Garten mit Weitblick über Sievering
- **Großzügiger Wohnbereich:** Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia
- **Private Dachterrasse:** Zentral gelegen, ideal für Entspannung
- **Masterbereich:** Mit begehbarem Schrank und en-suite Badezimmer
- **Zugänge:** Direkter Liftzugang und zwei Stiegenhaus-Zugänge
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung
- **Exklusive Ausstattung:** Vollholzparkett

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen

- Garagensanierung inkl. Belagserneuerung

- Modernisierung von Zugang, Zäunen und Hausfassade
- Sanierung des Stiegenhauses
- Neues Lichtkonzept für die Liegenschaft
- Umstellung der Gasetagenheizung auf ein Geothermie-Hybrid System

Kosten

- **Brutto HMZ:** € 4.240,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.
- **Kautio:** 3 BMM
- **Provision:** /

Lage und Infrastruktur

- **Standort:** Krapfenwaldlbach, Zentrum Oberdöbling, Obkirchermarkt, Am Himmel - Erholungsgebiet, Rudolfinerhaus Privatklinik, Buslinie 39A, S-Bahnline S45, Tram 38
- **Freizeit:**
 - Obkirchermarkt,
 - Zentrum Oberdöbling,

- unmittelbare Nähe zu den Weinbergen,
- Bellevuewiese,
- Am Himmel – Erholungsgebiet,
- Krapfenwaldbad

- **Verkehrsanbindung:**

- Bus 39A (direkt vor dem Objekt)
- Straßenbahn 38, S-Bahn S45
- Zentrum in ca. 20 Minuten mit dem Auto

Unverbindliche Plankopie sowie Darstellungen. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration und wurden tlw. unter Zuhilfenahme von KI erstellt. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Darstellungen sind nicht massstabsgetreu, unbedingt Naturmaß nehmen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und

ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap