

Sievering: Luxuriöse Garten-Oase mit Depot-Gebäude, Pool & Tiefgarage



Objektnummer: 4348

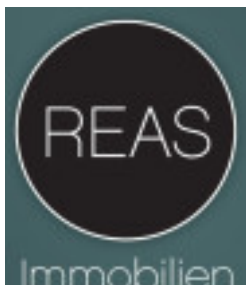
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2000
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,52 m²
Nutzfläche:	232,06 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	417,08 m²
Keller:	3,99 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.749.000,00 €
Betriebskosten:	572,78 €
USt.:	63,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



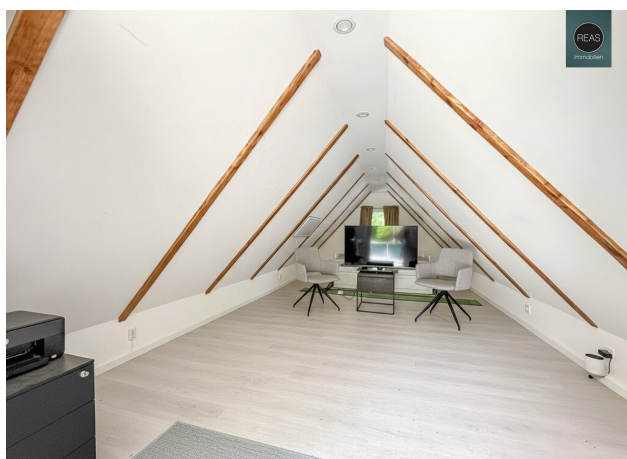
REAS Immobilien





















Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine luxuriös ausgestattete Eigentumswohnung mit Eigengarten, Pool und privatem Gartendepot in Grünruhelage von Döbling!

Naturnahes Wohnen in Wien Döbling – Exklusives Leben in Sievering nahe Neustift am Walde!

Diese ca. 2023 umfassend sanierte modern gestaltete Eigentumswohnung bietet luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Lagen des 19. Wiener Gemeindebezirks. Mit großzügigem Wohn-Essbereich samt hochwertiger Luxus-Einbauküche, drei separat begehbaren Schlafzimmern, einem exklusiven Wellnessbereich inklusive Klangs-Sauna sowie flexibel nutzbaren Zusatzflächen vereint diese Immobilie maximalen Komfort und großzügige Eleganz. Das absolute Highlight ist die private Oase im Freien: Eine sonnige Terrasse mit elektrischer Markise führt direkt in den eigenen Garten mit Swimming-Pool und einem vielseitig nutzbaren, zweistöckigen Gartendepot-Gebäude samt Einfahrtsbereich. Erleben Sie ein einzigartiges Wohnambiente, das urbanen Luxus perfekt mit der idyllischen Ruhe der Döblinger Natur verbindet.

Hinweis: Die auf den Fotos abgebildeten Möbel und Gegenstände sind nicht im Kaufpreis inkludiert bzw. noch zu besprechen.

Außenanlagen, Garten & Gartendepot-Gebäude

- 1 Einfahrt (bekiest) vor dem Gartendepot-Gebäude
- 1 Gartendepot-Gebäude mit 2 Ebenen. (Ebene 1 wird derzeit als Garage genutzt, Ebene 2 als erweiterte Nutzfläche zur Wohnung)
- 1 Privatgarten
- 1 Swimming-Pool
- 1 Terrasse mit elektrischer Markise

Wohnung

- 1 Vorraum/Entree (sehr großzügig) mit Einbau-Garderobe samt Sitzgelegenheit
- 1 WC mit Waschbecken samt Unterschrank, Spiegel und Beleuchtung
- 1 Wohn-Esszimmer mit großen Verglasungen zur Terrasse und zum Eigengarten. Hochwertige Einbauküche inkl. aller Geräte sowie einer Kücheninsel
- 1 Gang/Flur mit Einbauregalen
- 3 Zimmer/Schlafzimmer (1x mit begehbarem Kleiderschrank mit Einbauschränken), alle getrennt begehbar
- 1 Badezimmer mit WC, Badewanne, Dusche (Regendusche) samt Glaswand, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, Einbauschränk samt Regalen
- 1 Badezimmer mit Dusche (Regendusche) samt Glaswand, Waschtisch mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel
- 1 Wellnessbereich/Zimmer mit eigenem Zugang mit Schiebetüre vom großen Bad sowie eigener Eigangstüre zur Terrasse. Der Raum kann perfekt als Ruhe-, TV- oder Fitnessraum genutzt werden
- 1 Sauna (Klafs).

Zusatzbereich

- 1 Vorraum/Entree/Waschküche (sehr großzügig) mit Einbau-Garderobe samt Sitzgelegenheit sowie Einbauschränken inkl. Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken. Dieser Vorraum verfügt über einen eigenen Eingang zum Stiegenhaus.
- 1 Raum, ideal als erweiterte Garderobe, Abstellraum oder z.B. als Fitness-Raum

- 1 Raum, ideal als Spielebereich für Kinder oder z.B. als Gästezimmer oder Büro

Nebenflächen

- 1 Kellerabteil auf der selben Ebene wie die Wohnung (sehr praktisch)
- 1 Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage (auch mit Lift erreichbar).
Garagenplatz noch zu besprechen.

Das Haus verfügt außerdem über einen Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum (direkt neben dem Kellerabteil der Wohnung)

Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung gehören: Alarmanlage, Video-Gegensprechanlage, elektrische Markise auf der Terrasse, teilweise elektrische Außenbeschattungen bei den Fenstern, edle Echtholz-Parkettböden, hochwertige Einbauküche inklusive Geräte (Induktions-Kochfeld mit integriertem Abzug, Backofen, große Kühl-Gefrierkombi mit Eis-Spender, Weinkühlschrank), Thermofenster, Gartendepot-Gebäude mit 2 Ebenen, großzügiger Garten mit Pool, uvm.

Lage

Das Objekt befindet sich nahe Neustift am Walde im 19. Wiener Gemeindebezirk (Döbling), einem der exklusivsten, grünsten und ruhigsten Stadtteile Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine charmante Mischung aus herrschaftlichen Villenvierteln, historischen Heurigengegenden und weitläufigen Naherholungsflächen aus. Der nahegelegenen Weinberge von Grinzing und Neustift am Walde bieten einen beliebten Treffpunkt für Erholung, Spaziergänge und gehobene Gastronomie.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Buslinie 35A sowie die S-Bahn-Station "Krottenbachstraße" optimal gegeben, wodurch eine schnelle und komfortable Verbindung ins Stadtzentrum (U4/U6) gewährleistet ist.

Die Umgebung ist von prachtvollen Grünflächen geprägt, die vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Die Nähe zu exzellenten Schulen (u.a. die American International School), Kindergärten und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten macht die Lage sowohl für

Familien als auch für anspruchsvolle Urbane äußerst spannend. Ein moderner Supermarkt sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknäh.

Diese exklusive Lage macht das Objekt zu einem idealen Standort für gehobenes Wohnen in Wien, das urbanen Luxus mit der Ruhe und der Idylle der Döblinger Natur vereint.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

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 <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap