AURORA TERRA - PIONIERPROJEKT GEOTHERMIE x EINZIGARTIGES WOHNBAUOBJEKT AM FUSSE DER WEINBERGE IN SIEVERING - BIS ZU 40% KOSTENERSPARNIS - RAUS AUS ÖL UND GAS

Objektnummer: 4909

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,89 m²
Nutzfläche:	253,26 m²
Gesamtfläche:	253,66 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,47 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Betriebskosten:	619,39 €
USt.:	70,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

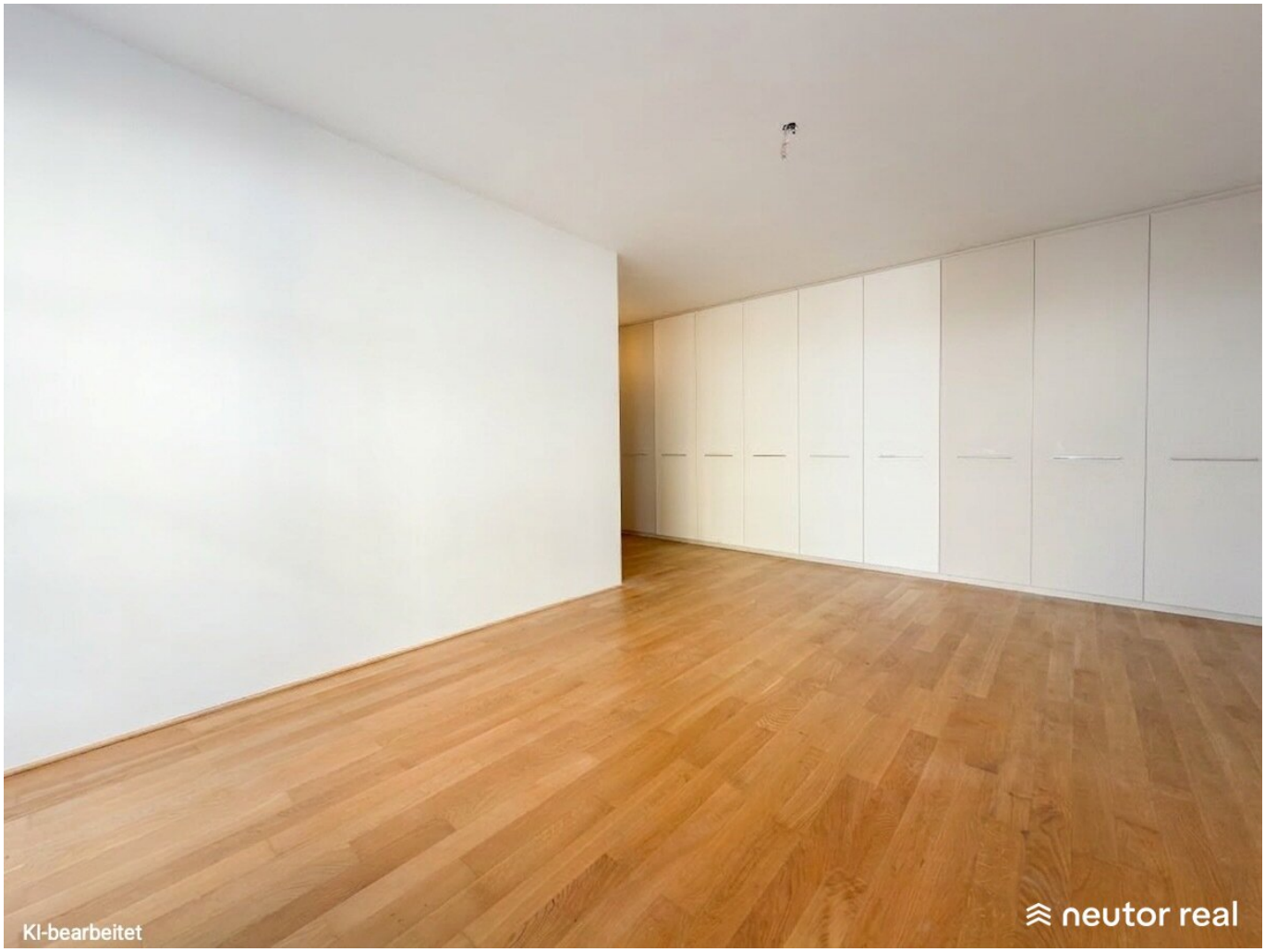
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real


KI-bearbeitet
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

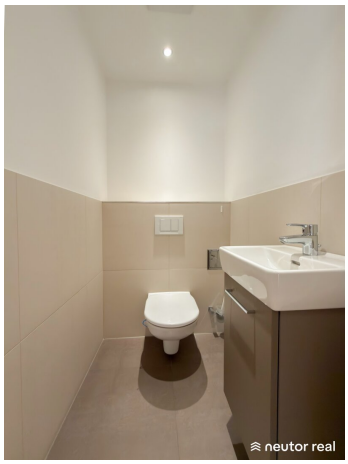
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real


neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

KI-bearbeitet
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

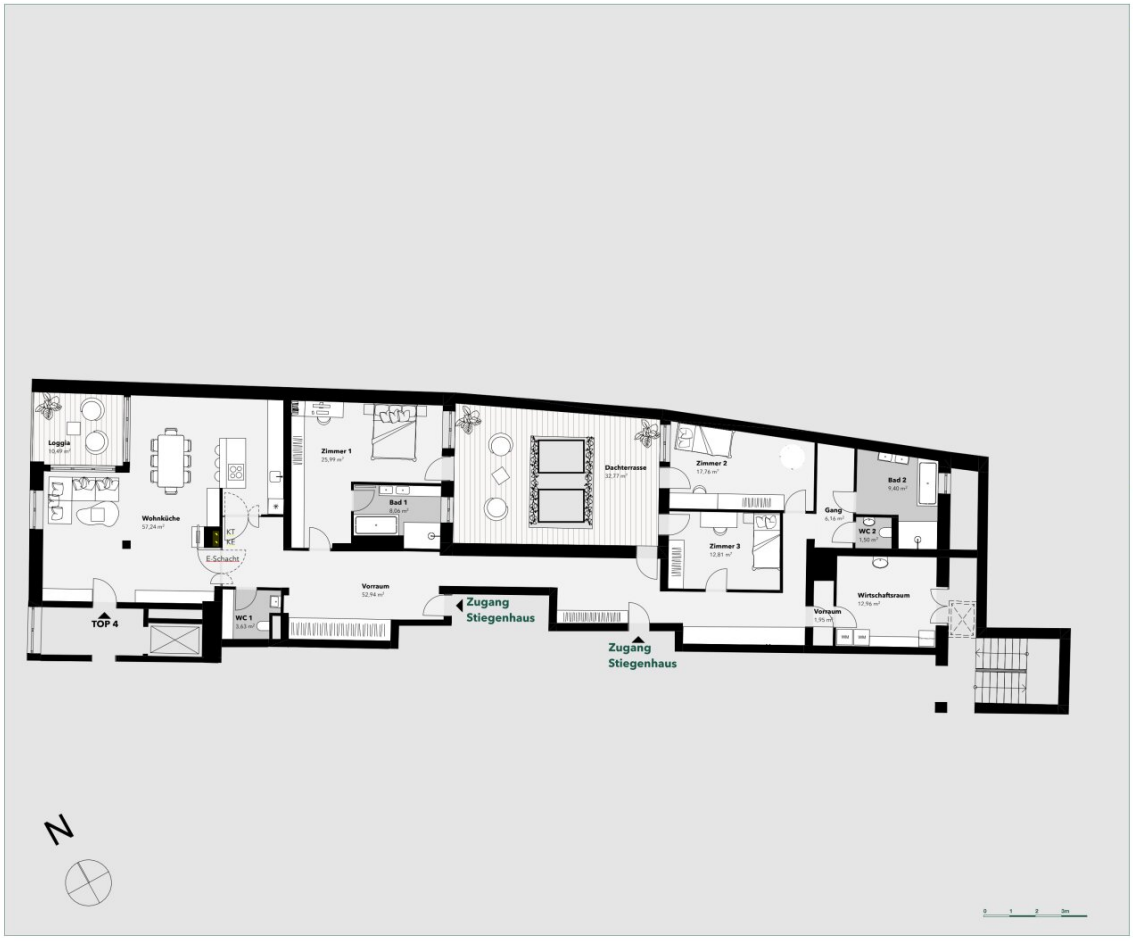
neutor real

Top
1-9
Top
3-6, 9
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

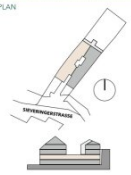


1.Stock
4-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 220,89 m²

Vorraum	52,94 m²
Vorraum	1,95m²
WC 1	3,63 m²
WC 2	1,50 m²
Bad 1	8,06 m²
Bad 2	9,40 m²
Zimmer 1	25,99 m²
Zimmer 2	17,76 m²
Zimmer 3	12,81 m²
Wohnküche	57,24 m²
Wirtschaftsraum	12,96m²
Gang	6,16m²
Loggia	10,49 m²

Dachterrasse	32,77 m²
Kellerabteil	1,47 m²
Raumhöhe	2,53 m

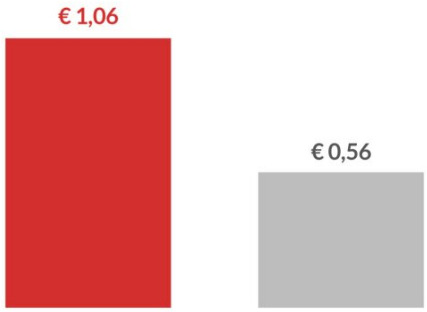
LAGEPLAN



Energiekostenersparnis Sieveringer Straße 126

Heizkosten im Vergleich

ROOTS·ENERGY



ERSPARNIS[3]

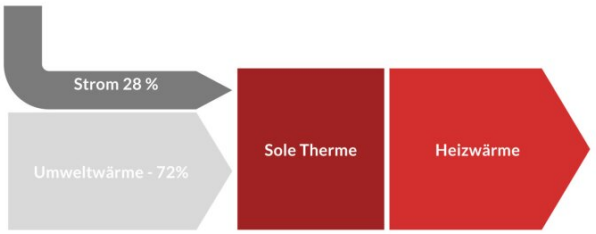
47 %

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 Stromgesamtpreis 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. 221m² 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.

Ca. 40% Kostenersparnis bei Heiz- und Warmwasserkosten - unabhängig von Öl und Gas - werde Miteigentümer von der Geothermieanlage durch den Wohnungskauf - kein Ölpreis- und Gaspreisschock bei der Jahresabrechnung!

Eckdaten

- **Wohnfläche**: ca. 220,89 m² (inkl. Loggia)
- **Loggia**: ca. 10,49 m²
- **Terrasse**: ca. 32,77 m²
- **Zimmer**: 4
- **Küche**: Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet
- **Badezimmer**: 2 (1 en-suite mit Badewanne, Dusche, WC)
- **WC**: 3 (2 separat mit Handwaschbecken)

- **Lift**: Direktzugang in die Wohnung
- **Kellerabteil**: Ja
- **Garage**: Optional (€ 30.000,-, E-Laden vorbereitet)
- **Ausstattung**: Videogegensprechanlage
- **Kühlung**: auf Wunsch und gegen Aufpreis
- **Heiz-/Kühlsystem**: Geothermie (Roots Energy, CO2-arm)

Highlights

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

Sanierungsmaßnahmen

- Garagensanierung inkl. Belagserneuerung
- Modernisierung von Zugang, Zäunen und Hausfassade
- Sanierung des Stiegenhauses
- Neues Lichtkonzept für die Liegenschaft
- Umstellung der Gasetagenheizungauf ein Geothermie-Hybrid System - Der Käufer erwirbt mit dem Kauf der Wohnung Miteigentum an der gemeinschaftlichen Geothermie- Hybridanlage und ist damit dauerhaft unabhängig von fossilen Brennstoffen. Da der anteilige Wartungsaufwand der Anlage gering ist, bleiben auch die heizungsbezogenen Betriebskosten auf einem niedrigen Niveau. Die Geothermie-Hybridanlage gewinnt rund 72 % der benötigten Heizenergie aus kostenlos verfügbarer Umweltwärme — die verbleibenden 28 % entfallen auf elektrischen Strom. Das Ergebnis sind signifikant niedrigere Heizkosten gegenüber einer herkömmlichen Gasheizung, und das dauerhaft planbar.
- Umfassende Fenstersanierung inkl. Neuanstrich, Dichtungstausch und Beschlagserneuerung

Kosten

- **Kaufpreis**: € 1.450.000,-

- **Provision**: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten**: € 771,37
- **Rücklage:** ca. € 1,13 pro m² -> sind den Betriebskosten hinzuzurechnen
- **Garage**: € 30.000,- (optional)

Lage und Infrastruktur

- **Standort**: Krapfenwaldlbad, 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.

Disclaimer: Die Heizkostenberechnung dient der Orientierung und stellt keine verbindliche Kostenzusage dar. Die zugrunde gelegten Preise sind jeweils Gesamtpreise inkl. Netzentgelt, Steuern und Abgaben auf Basis des Marktdurchschnitts für den Verbrauch einer mehrköpfigen Familie in 1190 Wien bei ansässigen Lieferanten ohne Rabatte (09.04.2026). Die ausgewiesenen Heizkosten von 0,56 EUR/m2/Monat beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnung in der Sieveringer Straße 126. Der Berechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde:

Die Jahresarbeitszahl von 3,53 basiert auf einer dynamischen Stundensimulation mit Klimadaten der Wetterstation Hohe Warte für die Winter 2000–2024 und stellt einen historischen Mittelwert dar. Die angenommene Vorlauftemperatur von 55 °C basiert auf Messungen aus dem Objekt können aber je nach Betrieb variieren. Die Berechnung erfolgt

ohne Berücksichtigung von Hilfsenergie.

Energiepreise unterliegen Marktschwankungen und sind eine Momentaufnahme. Tatsächliche Einsparungen können von den dargestellten Werten abweichen.

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 <1.500m
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