Stadtvilla Sievering – Luxusmaisonette mit Garten und drei großzügigen Terrassen!



Objektnummer: 6291

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

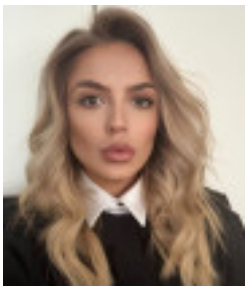
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Garten:	211,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien



































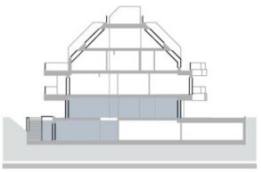



NOVA
REAL

E -01



Lage im Gebäude



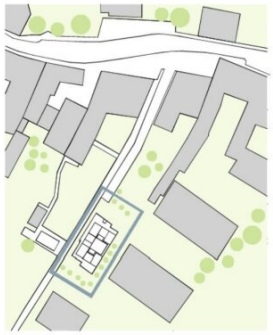
E 00



0 1 2 3 4 5m

N

NOVEL REAL



TOP 1 - Garten-Maison — Ebene 00

Wohnnutzfläche	E -01	47,81 m²
	E 00	92,23 m²
Summe WNF		140,04 m²
Patio	E -01	10,14 m²
Terrassen	E00	60,17 m²
Garten	E00	210,96 m²

INFORMATION :
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrössen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Adressen Wiens erreicht eine außergewöhnliche Stadtvilla mit nur drei erlesenen Residences **in Kürze ihre Fertigstellung** – ein exklusives Zuhause, das unmittelbar bezogen werden kann. Die Kombination aus absoluter Ruhe, unverbaubarem Fernblick über Wien und einem kompromisslosen Premium-Ausstattungsniveau macht dieses Projekt zu einer seltenen Gelegenheit im High-End-Segment.

Ob als repräsentativer Wohnsitz oder als langfristig wertstabiles Investment – diese Villa erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Nachhaltigkeit. Jede der drei Residences, mit Wohnflächen zwischen **ca. 117 m² und 186 m²**, wurde mit außergewöhnlicher Sorgfalt für Ästhetik, Großzügigkeit und Wohlbefinden konzipiert. Lichtdurchflutete Räume, weitläufige Freiflächen und ein luxuriöser Ausstattungsstandard schaffen ein Wohnambiente, das in dieser Form nur äußerst selten am Wiener Markt zu finden ist.

Die drei Residences im Überblick – jede ein Unikat der modernen Wiener Wohnkultur

Garden Residence – die private Villa im Grünen

Eine weitläufige Garten-Maisonette, die das Gefühl eines eigenen Hauses vermittelt:

ca. 140 m² Wohnfläche, ein **repräsentativer Eigengarten von rund 211 m²** sowie **ca. 70 m² sonnige Terrassen** schaffen ein außergewöhnliches Refugium für alle, die Großzügigkeit, Ruhe und Natur schätzen.

Belle Étage Residence – Eleganz auf klassischer Höhe

Die stilvolle Belle-Étage-Wohnung begeistert mit einem **repräsentativen Grundriss**, lichtdurchfluteten Räumen und **umlaufenden Terrassen**.

ca. 117 m² Wohnfläche und **ca. 39 m² Freiflächen** verbinden architektonische Noblesse mit modernem Wohnkomfort.

Penthouse Residence – über den Dächern Wiens

Ein spektakuläres Penthouse über **drei Ebenen**, geprägt von ikonischem Wienblick und einer außergewöhnlichen Dachterrasse.

186 m² Wohnfläche, **ca. 55 m² Terrassen** sowie eine **private Dachterrasse mit ca. 30 m²** machen diese Residence zu einem Statement urbaner Exklusivität.

Komfort & Mobilität

In der hauseigenen Tiefgarage stehen **vier überbreite Garagenplätze** bereit – selbstverständlich bereits **für E-Ladestationen vorgerüstet** und damit zukunftssicher ausgestattet.

Kaufpreis:

- Top 1: € 1.695.000,-
- Top 2: € 1.399.000,-
- Top 3: € 2.295.000,-
- PKW: ab € 55.000,-

Highlights & Premium?Ausstattung

Architektur & Gebäude

- Private Zufahrtsstraße sowie Fuß- und Radweg direkt zum Gebäude
- Drei Residences: Gartenwohnung, Belle-Étage-Wohnung und Penthouse über drei Ebenen mit großzügigen Dachterrassen und spektakulärem Weitblick
- Überbreite Tiefgaragenstellplätze, vorbereitet für E-Ladestationen

- Fahrradabstellraum

Materialien & Oberflächen

- Eichen-Echtholzparkett (Bauwerk), vollflächig verklebt, elegante Holzsockelleisten
- Edles Feinsteinzeug von MARAZZI in Bädern, WC und auf Terrassen/Balkonen
- Walk-In-Duschen (LAUFEN PRO, HANS-GROHE) mit ESG-Glas, Regenbrause und thermostatischen Armaturen
- Acryl/Stahl-Badewannen und hochwertige Sanitärkeramik in Weiß
- Vorgehängte hinterlüftete Fassade (ALUCOBOND)
- Aluminiumdächer (PREFA)

Fenster, Türen & Beschattung

- Schüco Aluminium-Fenster & Schiebeelemente, 3-fach isolierverglast
- VELUX elektrische Dachflächenfenster (innen/außen anthrazit) mit solarbetriebenen Markisetten (VELUX)
- Elektrische Raffstores (WAREMA) bei sämtlichen Fenstern, Terrassen und Schiebetüren
- DANA Sicherheits-Eingangstüren (RC3) mit verdeckten Alu-Zargen und Premium-Beschlägen
- Alarmgesicherte Fenster und Terrassentüren (vorgerüstet für Alarmanlage)

Klima, Energie & Komfort

- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Bodenkühlung in allen Wohnräumen (außer AR & Bäder/WC)
- Multisplit-Klimaanlage (DAIKIN) vorbereitet für Wohn- und Schlafräume
- Modernste Luftwärmepumpen (DAIKIN), kombiniert mit thermischer Solaranlage
- Elektrischer Handtuchtrockner im Bad (wo möglich)
- Offener Kamin optional

Smart Living & Technik

- GIRA E2 Schalterprogramm
- KNX-System vorbereitet – Smart Living ready
- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor
- A1/Magenta-Anschluss in allen Zimmern

Lage & Infrastruktur

Die Villa liegt in einer der exklusivsten Wohnlagen Döblings – umgeben von historischen Villen,

gepflegten Gärten und der unverwechselbaren Ruhe des Wienerwalds. Die unmittelbare Nähe zu Weinbergen, Grünflächen und erstklassiger Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen Wiens.

- Ruhelage mit unverbaubarem Fernblick über Wien
- Rasche Anbindung an das Stadtzentrum durch öffentliche Verkehrsmittel und Straßenverbindungen
- Hochwertige Nahversorgung mit Gourmetrestaurants, Boutiquen und charmanten Cafés in unmittelbarer Nähe
- Internationale Schulen, renommierte Gymnasien und kulturelle Einrichtungen in kurzer Distanz
- Freizeitmöglichkeiten im Grünen: Spaziergänge im Wienerwald, Ausflüge zu den Heurigen, sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 38 mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum (Schottentor)
- Buslinien 39A und 35A mit Anbindung an U-Bahn-Stationen (U4 Heiligenstadt, U6 Nussdorfer Straße)
- Rasche Erreichbarkeit des Bahnhofs Wien Heiligenstadt mit Anschluss an S-Bahn und Fernverkehr
- Flughafen Wien in ca. 30 Minuten über die A22 erreichbar

Freizeitgestaltung in der Nähe:

- Wienerwald & Sieveringer Weinberge: Spaziergänge, Wanderungen und Laufstrecken direkt vor der Haustür
- Heurigenkultur: Zahlreiche traditionelle Heurigenlokale in Gehweite, ideal für kulinarische Abende
- Sport & Erholung: Tennisclubs, Fitnessstudios und Golfplätze im nahen Umfeld
- Kulturelle Angebote: Museen, Konzerthäuser und Theater in kurzer Distanz erreichbar
- Naherholung: Türkenschanzpark und Cobenzl bieten Naturerlebnis und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie

Nahversorgung & Bildung:

- Exklusive Boutiquen, Gourmetrestaurants und charmante Cafés in unmittelbarer Nähe
- Internationale Schulen und renommierte Gymnasien im Bezirk
- Hochwertige medizinische Versorgung durch nahegelegene Privatkliniken und Fachärzte

Fazit

Diese Stadtvilla ist nicht nur ein exklusives Wohnprojekt, sondern auch eine **wertbeständige Kapitalanlage**. **Die drei Wohneinheiten bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine außergewöhnliche Gelegenheit, in einer der besten Lagen Wiens zu investieren** – mit höchstem Komfort, nachhaltiger Bauweise und repräsentativem Charakter.

Die Garten-Maisonette **TOP 1 erstreckt sich über zwei Ebenen** und bietet ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnambiente mit direktem Zugang **zu einem weitläufigen Garten**.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der **zentrale Wohnbereich** mit einer offenen Küche, einem angrenzenden Wohnzimmer sowie drei **großen Terrassen, die nahtlos in den Garten übergehen**. **Drei Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch **zwei Bäder und ein separates WC**. Der Eingangsbereich mit Vorraum schafft eine elegante Verbindung zwischen den Räumen.

Im Obergeschoss liegt ein weiteres **großzügiges Zimmer** mit eigenem Bad, Wirtschaftsraum und Zugang zum Patio. Die interne Treppe **sowie ein Lift** sorgen für komfortable Erschließung beider Ebenen. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage mit privatem Außenbereich.

Beschreibung

Erdgeschoss:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer 2
- Wohnzimmer und Küche
- Zimmer 3

Obergeschoß:

- Wirtschaftsraum
- Badezimmer

- Zimmer
- Vorraum
- Patio

Fakten:

- Garten
- Terrassen 3
- Patio
- 2 Ebenen
- Anzahl Zimmer: 5
- Anzahl Bäder: 3
- Separates WC: 1
- Wirtschaftsraum

Kaufreis:

Top 1: € 1.695.000,--

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap