FREIER MIETZINS - TOP MODERNE 2 ZIMMER + TERRASSE IN BIEDERMEIER ARCHITEKTUR



Objektnummer: 1693/289

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,11 m²
Nutzfläche:	42,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	74,46 €
USt.:	7,45 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH


















ZUR SCHÖNEN AGNES
SIEVERINGER STRASSE 223


38
39


STG2
T02
Vorraum
Schlafen
Terrasse
Wohnen/Essen/Kochen
Bad/WC

Objektbeschreibung

ZEITLOSE ARCHITEKTUR TRIFFT AUF MODERNSTE AUSSTATTUNG

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung ist Teil des Projekts "Zur Schönen Agnes" und liegt in einer exklusiven, ruhigen Lage – eingebettet in die malerischen Sieveringer Weinberge und direkt am Tor zum Wienerwald. Das Projekt vereint die Charakteristik und Architektur des Biedermeiers mit den technischen Anforderungen und Komfort eines modernen Neubaus.Hier wohnen Sie mitten im Grünen und dennoch nur rund 20 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt.

Die Endstation des 39A befindet sich unmittelbar vor dem Haus und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu S?Bahn, U4/U6 sowie der Straßenbahnlinie 38. Damit ist eine komfortable Anbindung an das Stadtzentrum jederzeit gewährleistet.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen ein Bionahversorger sowie die älteste Bäckerei Wiens in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung – kurze Wege, hohe Lebensqualität und ein authentisches, charmantes Umfeld.

Die moderne 2-Zimmer-Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, WM-Anschluss und Handtuchheizkörper
- 1x Schlafzimmer (ca. 11m²)
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Küche (ca. 18m²)
- Terrasse (ca. 5m²)

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Fischgrätparkett
- moderne Küche inkl. Geräten
- integrierte Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- zusätzliche Klimaanlage (Fancoilkühlung) möglich
- SMART-Home: KNX BUS-System
- moderne Fliesen und Armaturen im Bad
- Handtuchheizkörper
- neue Kastenfenster mit 3-fach-Verglasung
- elektrische Innenrollos
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit 6-fach-Verriegelung
- Alarmanlagenvorbereitung optional möglich
- Vorbereitung für Einbau eines Insektenschutzes
- Video-Gegensprechanlage

Parkmöglichkeiten:

Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein **Stellplatz (auch mit E-Ladestation)** um **EUR 165,-/Monat angemietet** oder **ab EUR 39.000 (je nach Größe) gekauft** werden.

Weitere Annehmlichkeiten:

- Photovoltaikanlage für Senkung der allgemeinen Betriebskosten
- CO2-neutrales Heiz- und Kühlsystem dank Geothermie
- Fahrradabstellraum
- eigenes Kellerabteil

Auszeichnungen des Projekts:

- **REAL ESTATE & ARCHITECTURE AWARDS WINNER 2024**
- **FIABCI PRIX - FINALIST 2024/25 unter TOP 3 in Kategorie WOHNEN**
- **BIG SEE ARCHITECTURE AWARD 2025 WINNER**

Kosten:

- **KP: EUR 379.000,-**
- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 81,91**

- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 14,89**
- **GESAMT: EUR 96,80**
- Provision: **KEINE**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap