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

Objektnummer: 5172

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	3.550,00 €
Kaltmiete (netto)	2.571,11 €
Kaltmiete	3.227,27 €
Betriebskosten:	579,57 €
USt.:	322,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

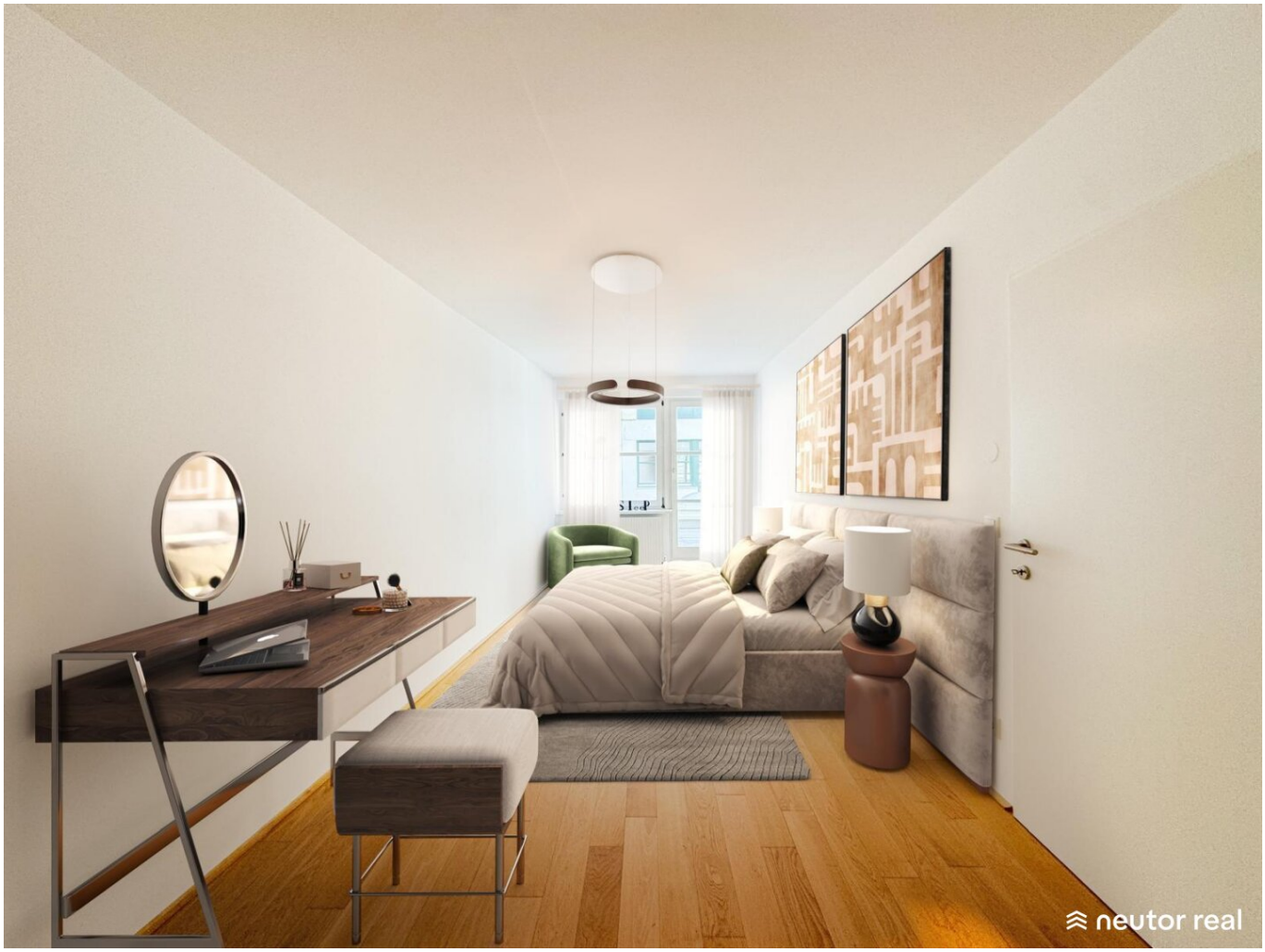
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real


neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real
KI-bearbeitet

neutor real

SIEVERINGERSTRASSE
neutor real

N

0 1 2 3m

SIEV 126
TOP 3

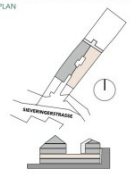
VERKAUFSPLAN

SIEVERINGER STRAßE 126
1190 WIEN

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

Vorraum	52,63 m²
Vorraum WC	2,18 m²
WC	1,43 m²
Bad 1	5,48 m²
Bad 2	5,84 m²
Zimmer 1	11,92 m²
Zimmer 2	19,73 m²
Zimmer 3	13,87 m²
Fitness	7,85 m²
Wirtschaftsraum	7,85m²
Wohnzimmer	15,06 m²
Wohnküche	44,96 m²
Schrankraum	6,69m²
Loggia	10,71 m²
Dachterrasse	31,85 m²
Kellerabteil	1,50 m²
Raumhöhe	2,53 m

LAGEPLAN



Verkäufer:

RSI Square GmbH
Getreidemarkt 1/11
1060 Wien

HMA

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

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte [illegible]

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**: Videogegensprechanlage

- **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:** 3.550,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.
- **Kaution:** 3 BMM
- **Provision**: /

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.

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