ZUR SCHÖNEN AGNES: Das architektonische Meisterwerk in Sievering



Objektnummer: 21922102

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sieveringer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,11 m²
Nutzfläche:	42,52 m²
Gesamtfläche:	42,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	74,46 €
USt.:	7,45 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni




ZUR SCHÖNEN AGNES


ZUR SCHÖNEN AGNES
SIEVERINGER STRASSE 223











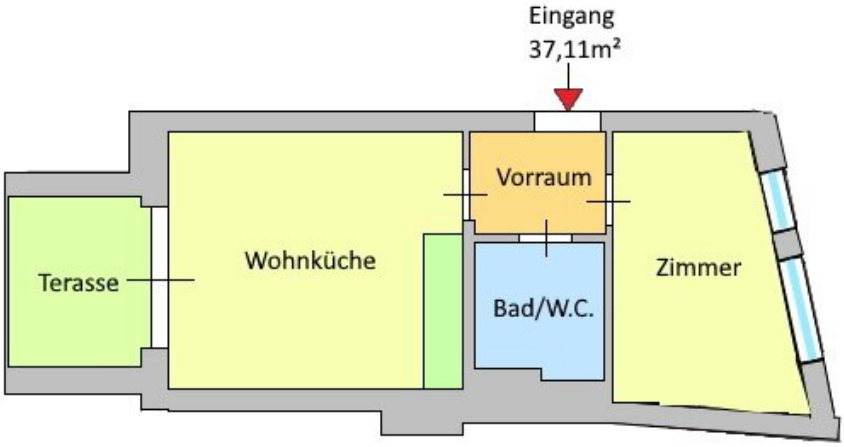




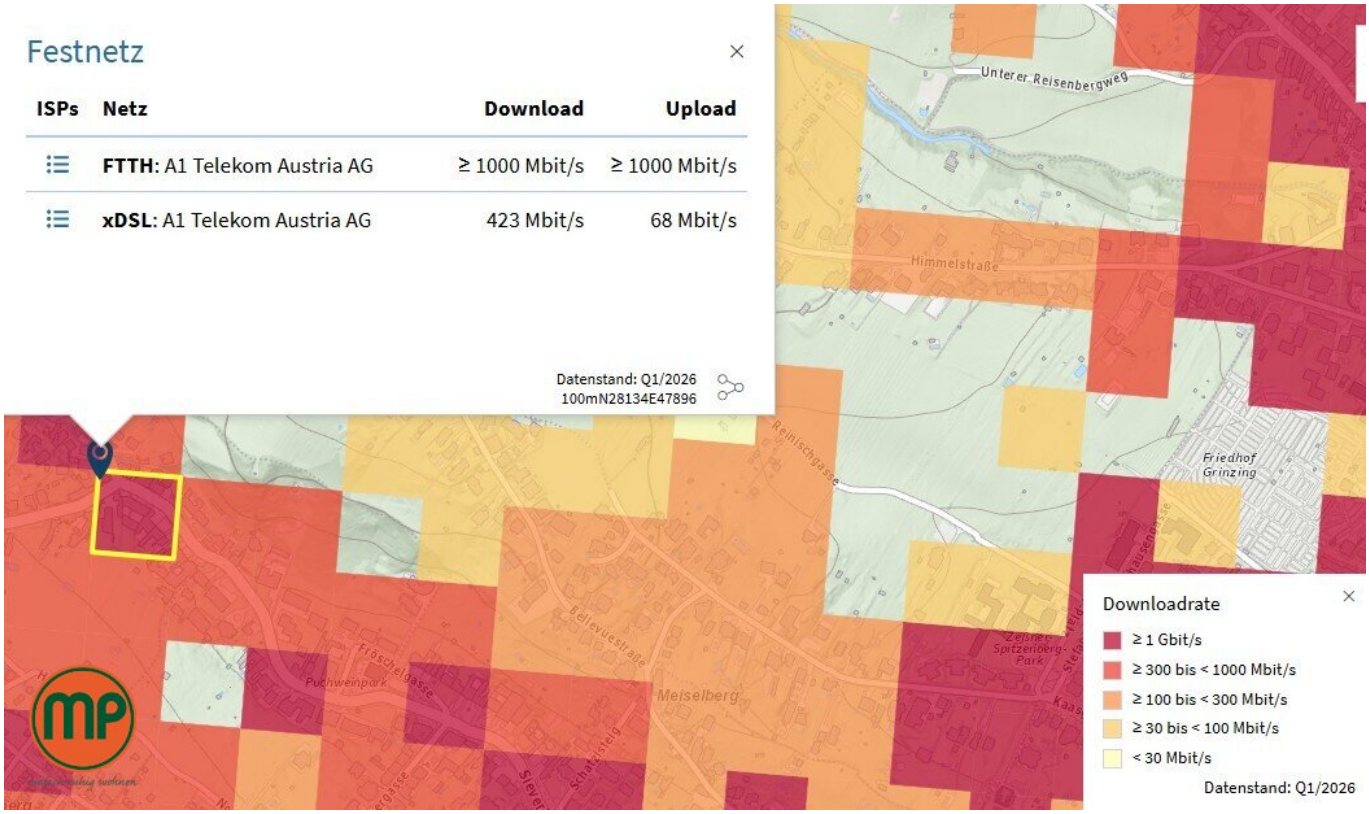


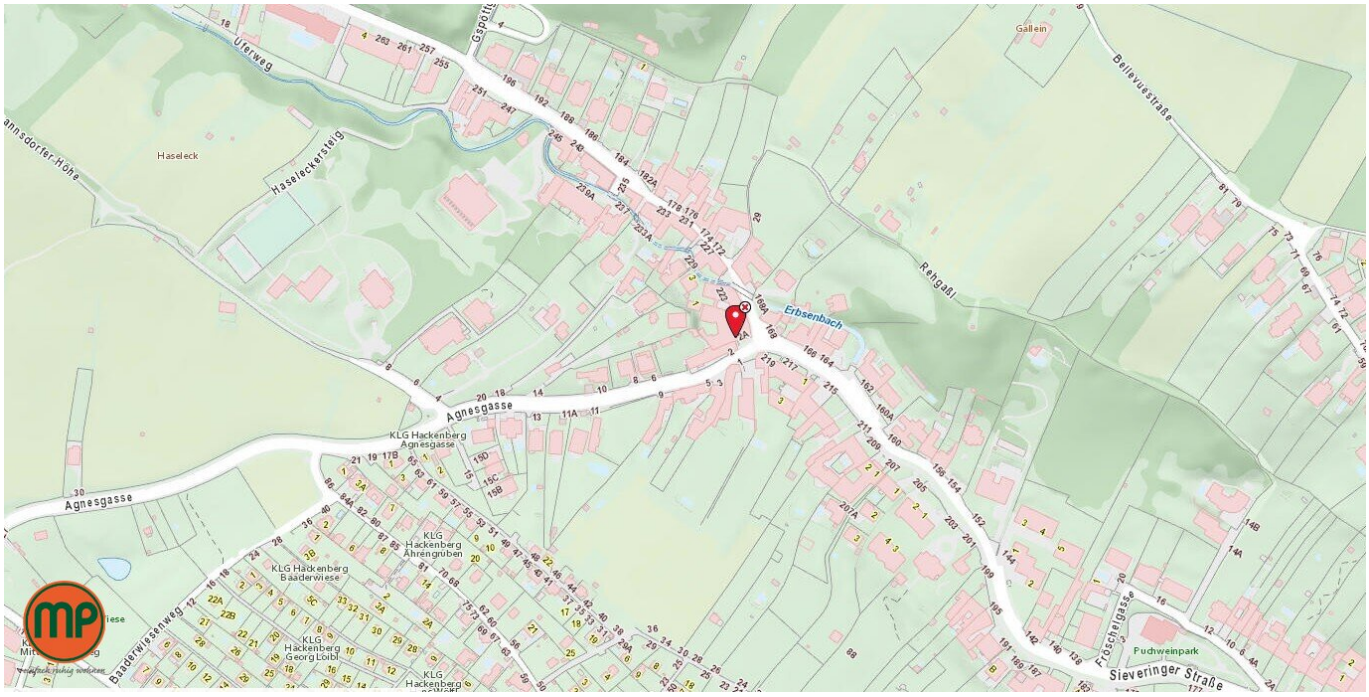


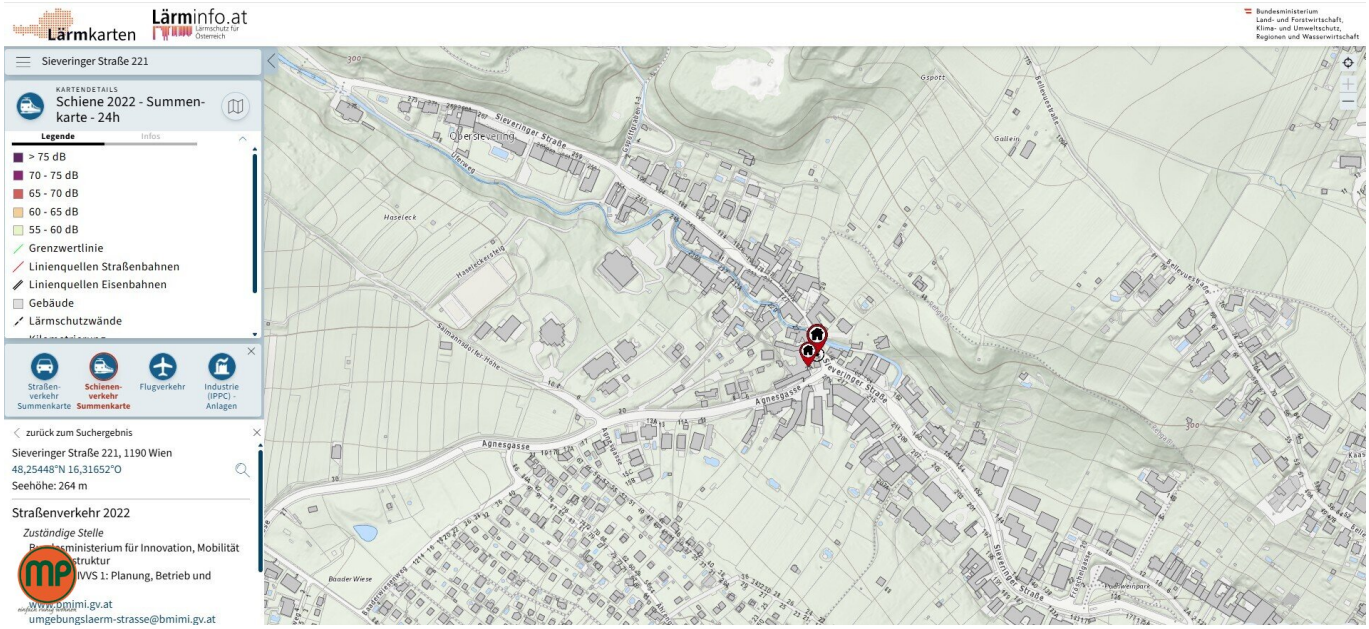


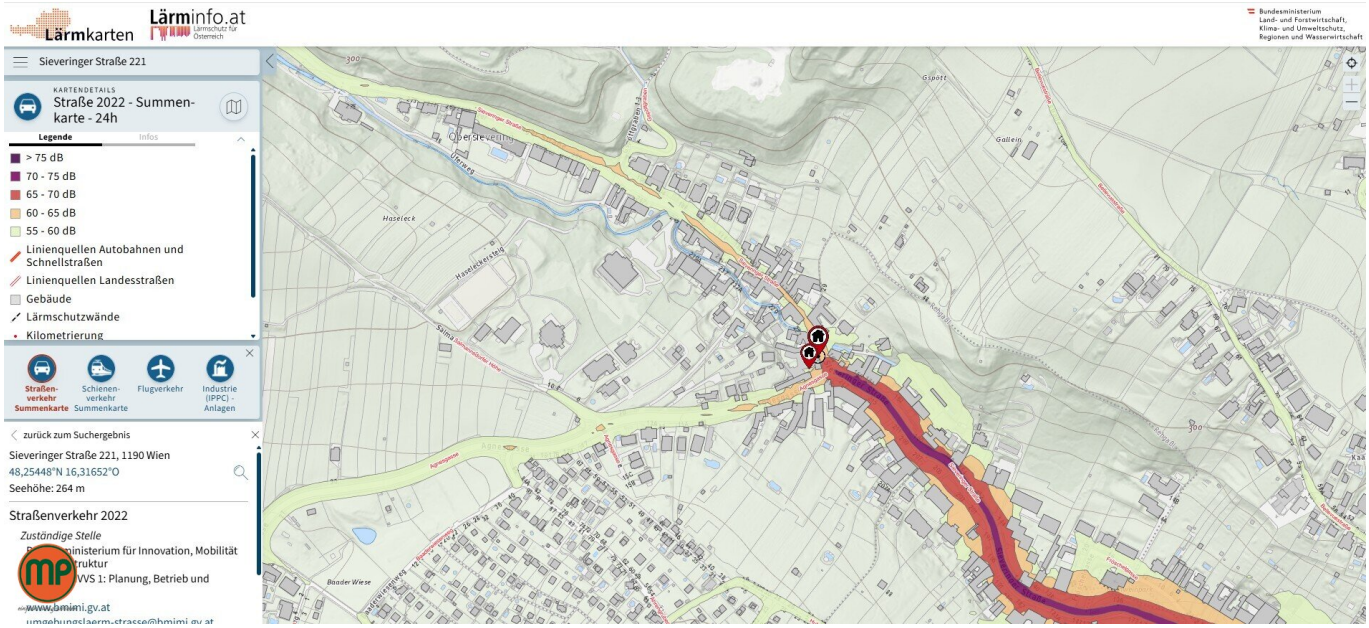


einfach ruhig wohnen


Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
FTTH: A1 Telekom Austria AG
≥ 1000 Mbit/s
≥ 1000 Mbit/s
xDSL: A1 Telekom Austria AG
423 Mbit/s
68 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100mN28134E47896
Unterer Reisenbergweg
Himmelstraße
Friedhof Grinzing
Reinischgasse
Bellevuestraße
Puchweinpark
Froschelgasse
Meiselberg
Zeiserl-Spitzenberg-Park
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026


Uferweg
Haseleck
Haseleckerstelg
Gspöttl
Gallein
Bellevuestraße
Rehgasl
Erbsenbach
Agnesgasse
KLG Hackenberg Agnesgasse
KLG Hackenberg Ahrengruben
KLG Hackenberg Baaderwiese
KLG Hackenberg Georg Loibl
Baaderwiesenweg
Froschelgasse
Puchweinpark
Sieveringer Straße


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Sieveringer Straße 221
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Sieveringer Straße 221, 1190 Wien
48,25448°N 16,31652°O
Seehöhe: 264 m
Straßenverkehr 2022
Zuständige Stelle
IVVS 1: Planung, Betrieb und
www.bmimi.gv.at
umgebungslaerm-strasse@bmimi.gv.at
Agnesgasse
Haseleck
Gspött
Gallein
Bäader Wiese


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Sieveringer Straße 221
KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Sieveringer Straße 221, 1190 Wien
48,25448°N 16,31652°O
Seehöhe: 264 m
Straßenverkehr 2022
Zuständige Stelle
Haselieck
Gallein
Gspott
Bauer Wiese


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
334 Mbit/s
35 Mbit/s
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
251 Mbit/s
21 Mbit/s
4G: T-Mobile Austria GmbH
245 Mbit/s
36 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
223 Mbit/s
100 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28134E47896
Unterer Reisenbergweg
Himmelstraße
Reinischgasse
Friedhof Grinzing
Froschelgasse
Bellevuestraße
Meiselberg
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026

Objektbeschreibung

LAGE:

SIEVERING VON SEINER SCHÖNSTEN SEITE:

Am Fuße des **Cobenzls** liegt dieses außergewöhnliche Projekt **„Zur schönen Agnes“** in einer der charaktervollsten Wohnlagen Döblings. Weinberge, gewachsene Ortsstruktur und **weitläufige Grünräume** prägen das unmittelbare Umfeld – bei gleichzeitig guter Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Die Endstation der **Buslinie 39A** liegt direkt vor dem Haus. Über die weiteren Anschlüsse an S-Bahn, U4, U6 und die Straßenbahnlinie 38 gelangen Sie unkompliziert in Richtung Zentrum. Die **Sieveringer Straße** bietet in Richtung Ortszentrum eine herzliche Nahversorgung mit Geschäften, Bäckereien und Gastronomie. Für Freizeit und Erholung liegen die eigentlichen Vorzüge dieser Adresse direkt vor der Haustüre: **Weinberge, Spazierwege und der Wienerwald**.

Das Projekt trägt eine unverkennbare architektonische Handschrift und steht für eigenständige Gestaltung, hohe Ausführungsqualität und einen sensiblen Umgang mit bestehender Stadtstruktur. Das Gebäude selbst greift die Formsprache des **Biedermeiers** auf und verbindet sie mit der Präzision und dem technischen Standard eines **zeitgemäßen Neubaus**. Das Ergebnis ist kein historisierender Neubau, sondern ein **bewusst entwickeltes Wohnkonzept**, das sich harmonisch in seine Umgebung einfügt.

AUSSTATTUNG:

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem klaren, effizient genutzten Grundriss. Mittelpunkt ist die rund **18 m² große Wohnküche**, die sich direkt zur **Terrasse** öffnet und den Wohnbereich angenehm ins Freie erweitert. Die Terrasse selbst ist mit **Feinsteinzeug** ausgeführt und verfügt über einen **Strom- und Wasseranschluss**.

Die Raumaufteilung:

- Vorraum

- Wohnküche

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Terrasse

Bei der Materialwahl und der Ausführung zeigt sich der Qualitätsanspruch des Projekts besonders deutlich. Der **Fischgrätparkett aus Eiche** verleiht den Wohnräumen eine klassisch-elegante Atmosphäre, während das Badezimmer mit **Feinsteinzeug in Zement- / Steinoptik**, **Walk-in-Dusche** und **Duschverglasung** hochwertig ausgeführt ist.

Auch die **Tischlerküche** geht deutlich über eine reine Standardausstattung hinaus und umfasst unter anderem Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Ceranfeld, Umluft-Dunstabzug und LED-Unterbauleuchte.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung und -kühlung
- KNX Smart-Home-System
- CAT7-Netzwerkverkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Fahrradabstellraum und eigenes Kellerabteil

Auch bei den **Fenstern** verbindet sich klassische Gestaltung mit moderner Technik: Straßenseitig kommen Holz-Kastenfenster mit Isolierverglasung in **historischem Stil** zum Einsatz, hofseitig Holz-Alu-Fenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung**. Elektrische Textilrollos bzw. ein **außenliegender Raffstore** Richtung Terrasse sorgen für zeitgemäßen Sonnenschutz.

Mit dem **KNX-System** steuern sie intuitiv die Beleuchtung, die Fußbodenheizung / -kühlung und den Sonnenschutz. Zusätzlich besteht die Möglichkeit die Elemente bequem **per App** zu bedienen.

Für das ideale Raumklima sorgt ein System aus **Wärmepumpen und Tiefenbohrungen**. Die Wohnung wird großflächig und zugfrei über den Fußboden beheizt und gekühlt; für eine leistungsstärkere Kühlung sind die technischen Voraussetzungen für Fan-Coil-Geräte bereits geschaffen.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.