

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 m ²
Nutzfläche:	42,52 m ²
Gesamtfläche:	42,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	74,46 €
USt.:	7,45 €
Provisionsangabe:	
provisionsfrei	

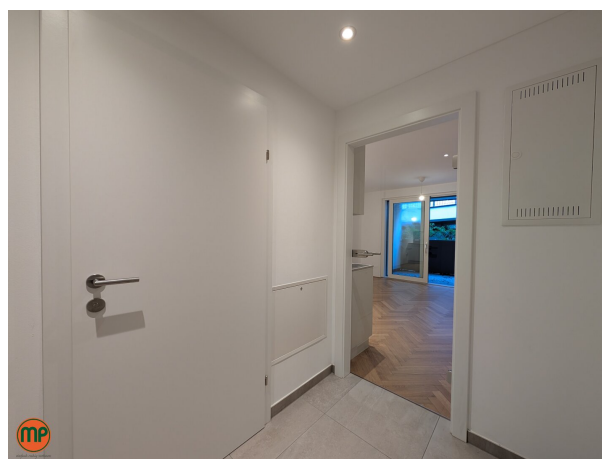
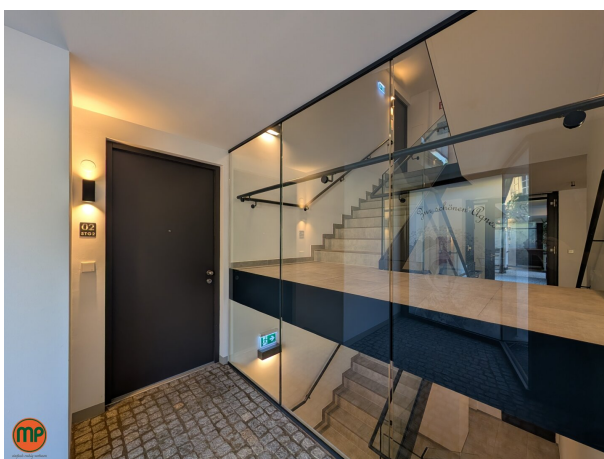
Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

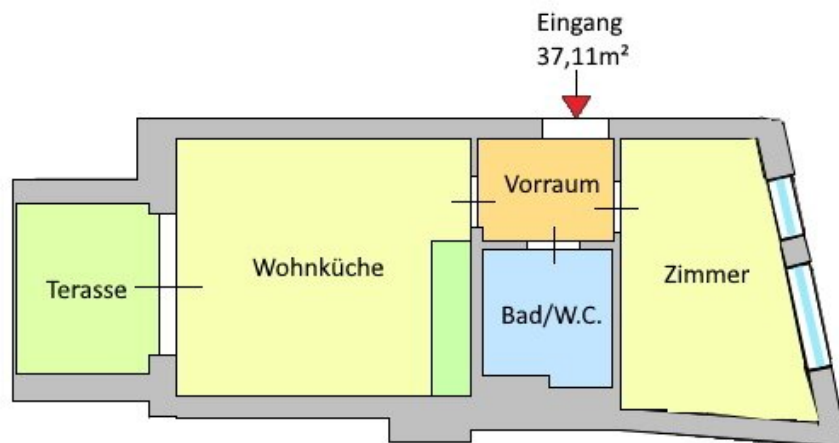








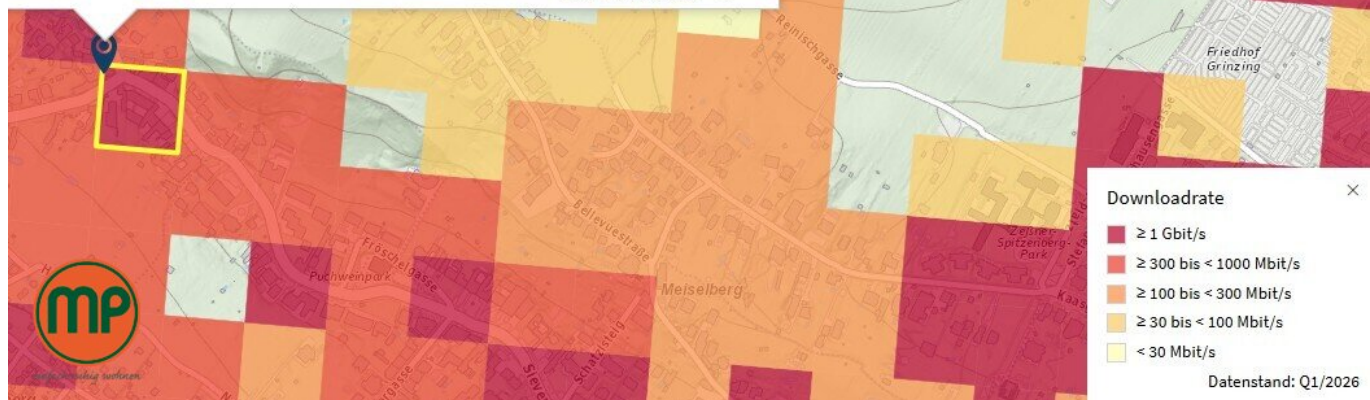


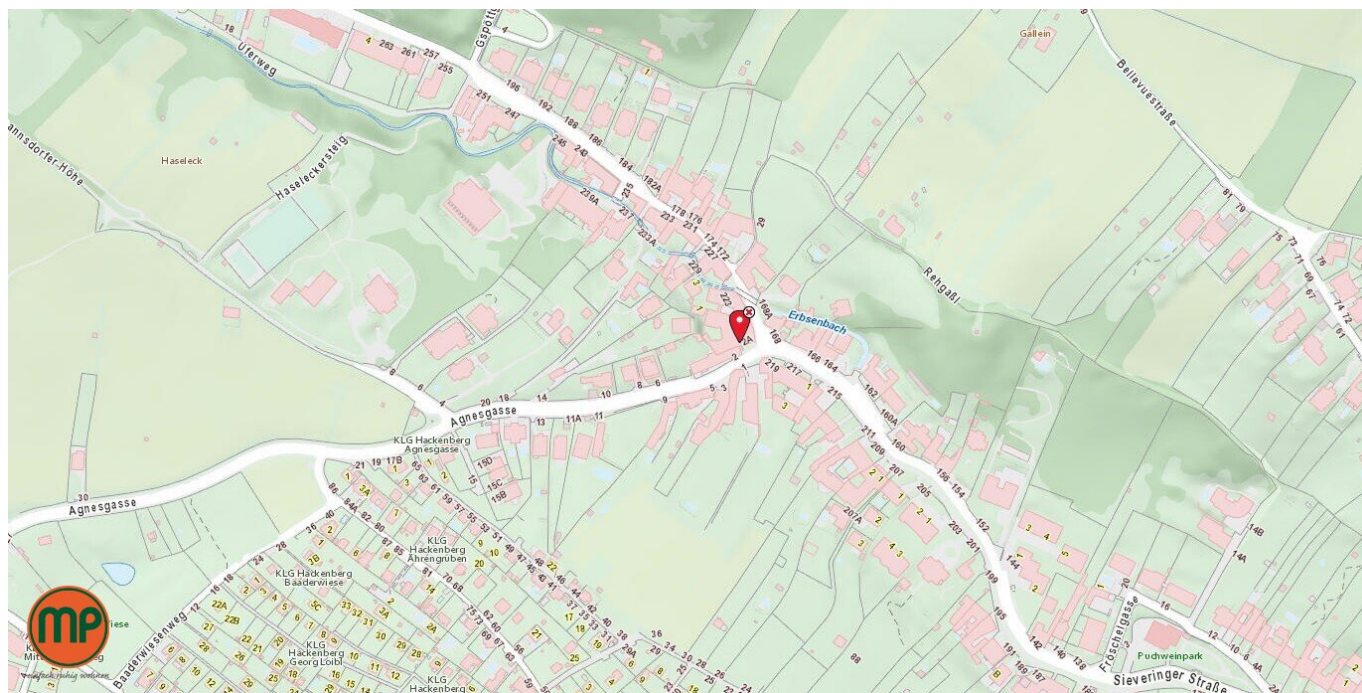


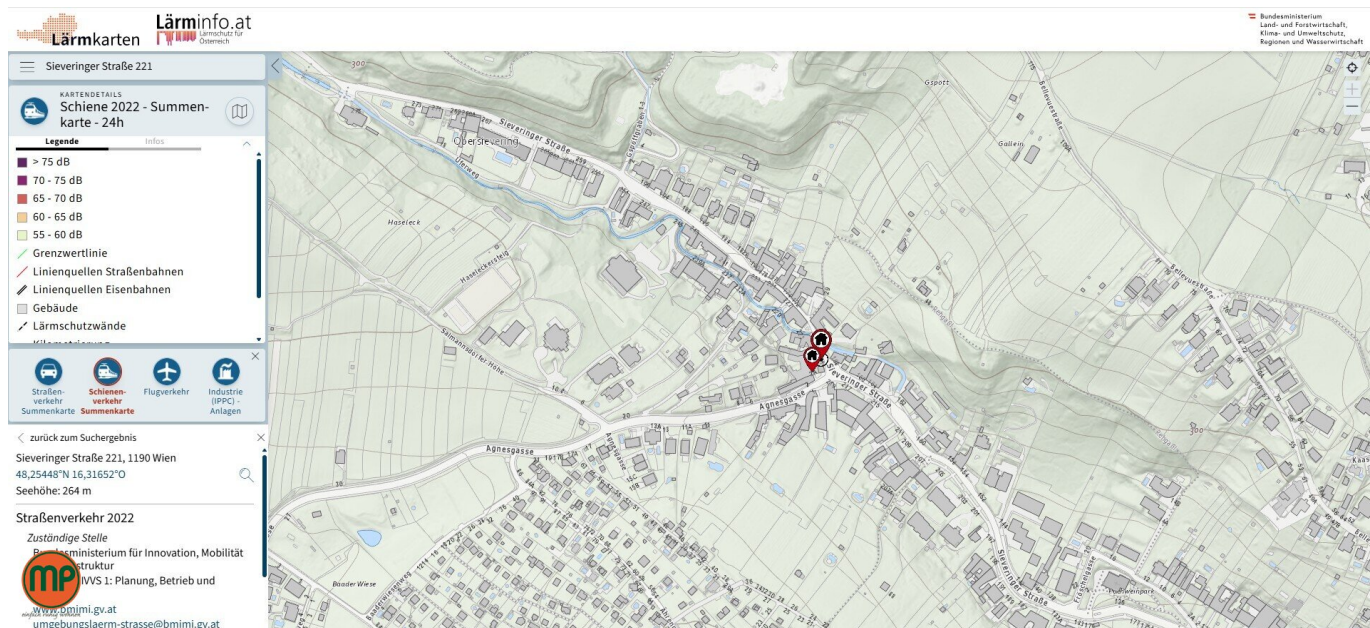
Festnetz

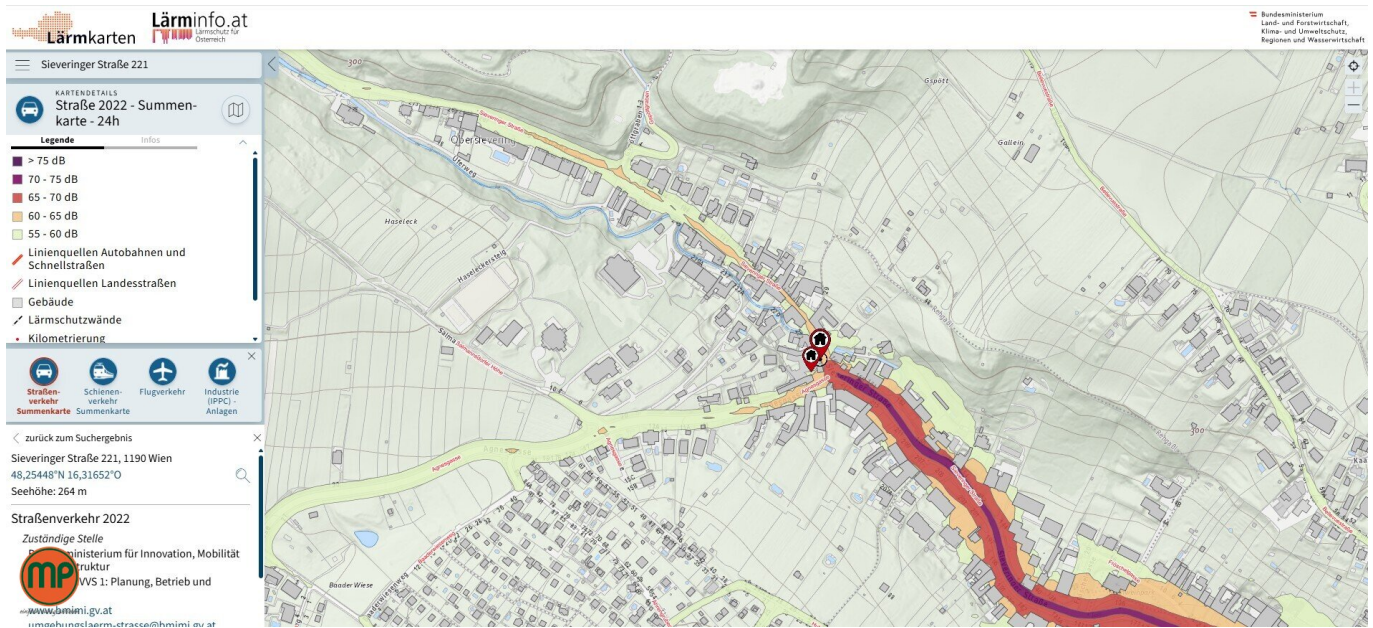
ISPs	Netz	Download	Upload
☰	FTTH: A1 Telekom Austria AG	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
☰	xDSL: A1 Telekom Austria AG	423 Mbit/s	68 Mbit/s

Datenstand: Q1/2026
100mN28134E47896







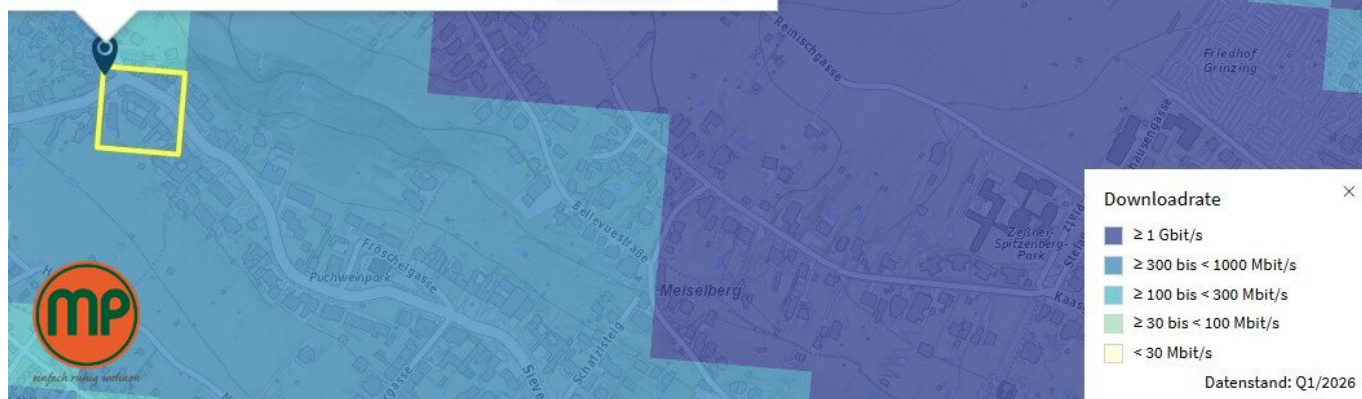


Mobilfunknetz

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



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 **weidläufige 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 unverkennbar die Handschrift des **Wiener Bauträgers Ulreich**. Dessen Gebäude stehen 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 architektonisch 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.