Leben am Fuße der Weinberge in Sievering | 4 Zimmer Terrassenwohnung mit Gemeinschaftsgarten | Erstbezug nach Sanierung



Objektnummer: 5229

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,41 m²
Nutzfläche:	165,60 m²
Gesamtfläche:	165,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,61 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Betriebskosten:	347,34 €
USt.:	34,73 €

Provisionsangabe:

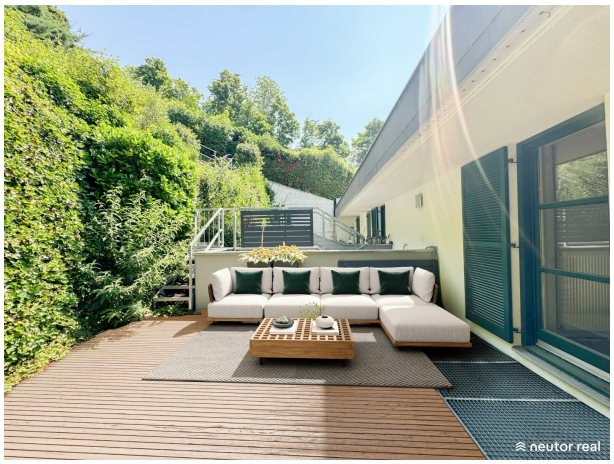
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer


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

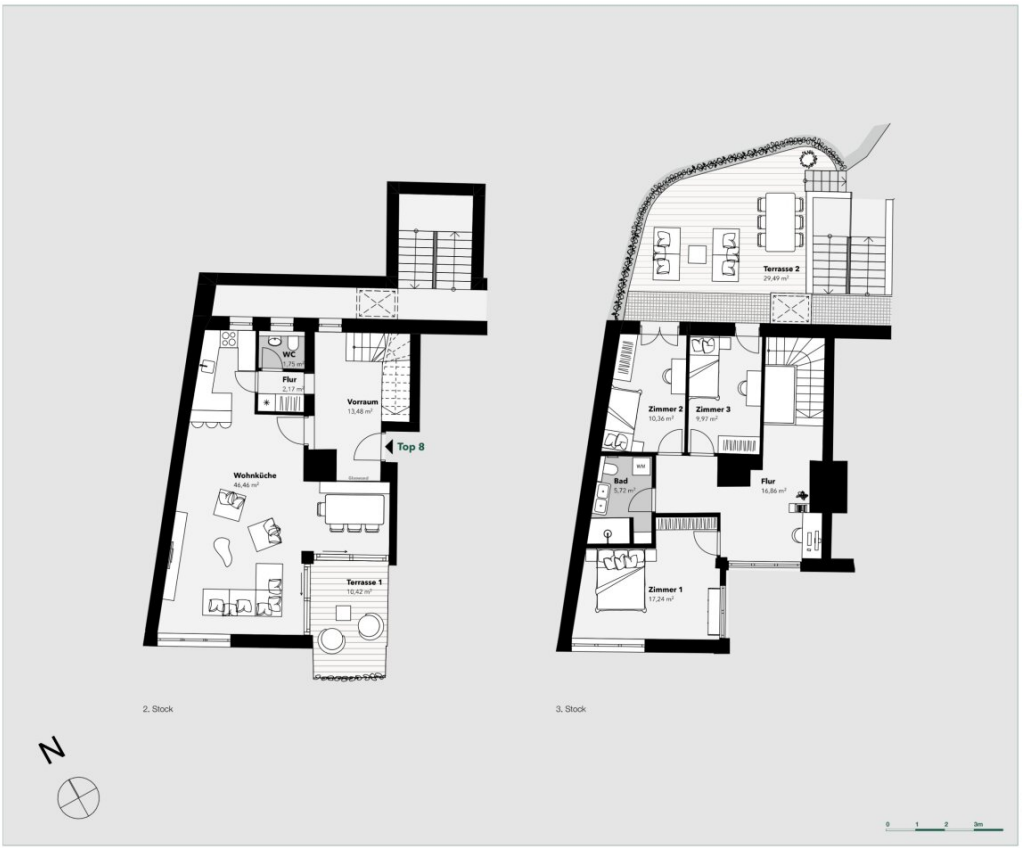

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


SIEVERINGERSTRASSE
neutor real

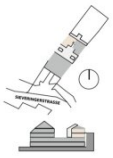


VERKAUFSPLAN

2. & 3. Stock
3- Zimmer Maisonette- Wohnung
Wohnnutzfläche: 124, 74 m²

2. Stock	
Vorraum:	13, 48 m²
Wohnküche:	47, 03 m²
Flur:	2, 17 m²
WC:	1, 75 m²
Terrasse:	10, 42 m²
3. Stock	
Flur:	16, 93 m²
Bad:	5, 72 m²
Schlafen 1:	17, 24 m²
Schlafen 2:	10, 36 m²
Schlafen 3:	9, 97 m²
Terrasse:	29,49 m²
Kellerabteil:	1, 61 m²
Raumhöhe:	2, 53 m

LAGEPLAN

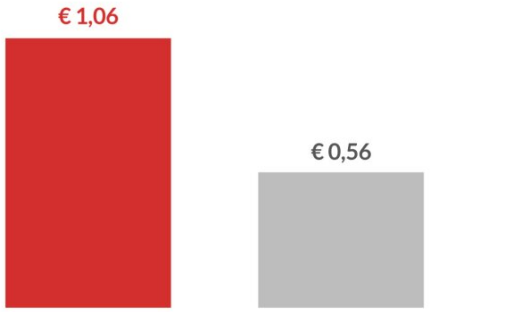


Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Energiekostenersparnis Sieveringer Straße 126

ROOTS·ENERGY RSI SQUARE

Heizkosten im Vergleich



ERSPARNIS[3]

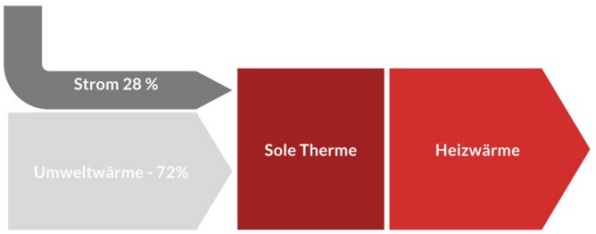
47 %

Gegenüber einer Gasheizung

[1] Gaspreis: Gesamtpreis laut Verbrauch einer mehrköpfigen Familie in 1190 Wien ohne Rabatte lt. E-Control (€ 1,06/m² /Monat)
[2] Geothermie: Kalkulation basierend auf Stromgesamtpreis lt. E-Control, mit einem Verbrauch von 2,1 kWH/m²/Monat (€ 0,56/m²/ Monat)
[3] Ersparnis: Gegenüber einer konventionellen Gasheizung in der Sieveringer Straße 126
Die Simulation basiert auf einer durchschnittlichen Wohnung in der Sieveringer Straße 126, die Berechnung erfolgt ohne die Berücksichtigung von Hilfsenergie. Geschätzt wird eine Vorlauftemperatur von 55° Celsius, die Jahresarbeitszahl von 3,53 basiert auf einer dynamischen Stundensimulation mit Klimadaten der Wetterstation Hohe Warte für die Winter 2000-2024 und stellt einen Mittelwert dar. Alle Werte sind eine Momentaufnahme, tatsächliche Werte und Einsparung können abweichen.

Energie-Einsatz Heizung Sieveringer Straße 126

ROOTS·ENERGY RSI SQUARE



Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung im 19. Bezirk

Beschreibung

Diese neu sanierte, stilvolle 4-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. und 3. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk bietet ein einzigartiges Wohngefühl in absoluter Hof-Ruhelage. Mit ca. 124,41m² Wohnfläche, zwei Terrassen und direktem Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten vereint sie urbanen Komfort mit naturnaher Idylle. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und ein nachhaltiges Energiekonzept machen diese Wohnung zu einem exklusiven Rückzugsort.

Auf Wunsch kann vom Eigentümer eine Wand aufgezogen werden, um die Abtrennung zur 4-Zimmerwohnung zu realisieren.

Ca. 40% Kostenersparnis bei Heiz- und Warmwasserkosten - unabhängig von Öl und Gas - werde Miteigentümer von der Geothermieanlage durch den Wohnungskauf - kein Ölpreis- und Gaspreisschock bei der Jahresabrechnung!

Eckdaten

- **Wohnfläche**: ca. 124,41 m²
- **Terrassen**: 2 (ca. 10,42 m² und 30,77 m²)
- **Zimmer**: 4
- **Küche**: Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet
- **Badezimmer**: 1 (mit Dusche und WC)

- **WC**: 2 (1 separat mit Handwaschbecken)
- **Ausstattung**: Videogegensprechanlage, optionaler außenliegender Sonnenschutz
- **Stockwerk**: 2.–3. Stock (Maisonette)
- **Kellerabteil**: Ja
- **Garage**: Optional (€ 30.000,-, E-Laden vorbereitet)
- **Kühlung**: auf Wunsch und gegen Aufpreis
- **Heiz-/Kühlsystem**: Geothermie (Roots Energy, CO2-arm)

Highlights

- **Gemeinschaftsgarten**: Direkter Zugang zu großem Garten mit altem Baumbestand
- **Großzügiger Wohnbereich**: Lichtdurchflutet mit Zugang zur Terrasse
- **Zwei Terrassen**: Geschützte Lage im 2. Stock und großzügige Terrasse mit Hof-Ruhelage im 3. Stock
- **Flexible Schlafzimmer**: Drei separat begehbare Zimmer, anpassbar für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer**: Elegant mit Dusche, hochwertige Armaturen
- **Nachhaltigkeit**: Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme

Energieversorgung

- **Exklusive Ausstattung:** Vollholzparkett, Einbauküche

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 - Der Käufer erwirbt mit dem Kauf der Wohnung Miteigentum an der gemeinschaftlichen Geothermie- Hybridanlage und ist damit dauerhaft unabhängig von fossilen Brennstoffen. Da der anteilige Wartungsaufwand der Anlage gering ist, bleiben auch die heizungsbezogenen Betriebskosten auf einem niedrigen Niveau. Die Geothermie-Hybridanlage gewinnt rund 72 % der benötigten Heizenergie aus kostenlos verfügbarer Umweltwärme — die verbleibenden 28 % entfallen auf elektrischen Strom. Das Ergebnis sind signifikant niedrigere Heizkosten gegenüber einer herkömmlichen Gasheizung, und das dauerhaft planbar.
- Umfassende Fenstersanierung inkl. Neuanstrich, Dichtungstausch und Beschlagserneuerung

Kosten

- **Kaufpreis**: € 1.050.000,-

- **Provision**: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten**: € 347,34 netto zzgl. USt.
- **Rücklage:** ca. € 1,13 pro m² -> sind den Betriebskosten hinzuzurechnen
- **Garage**: € 30.000,- (optional)

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.

Disclaimer Simulation Energiekostenersparnis: Die Heizkostenberechnung dient der Orientierung und stellt keine verbindliche Kostenzusage dar. Die zugrunde gelegten Preise sind jeweils Gesamtpreise inkl. Netzentgelt, Steuern und Abgaben auf Basis des Marktdurchschnitts für den Verbrauch einer mehrköpfigen Familie in 1190 Wien bei ansässigen Lieferanten ohne Rabatte (09.04.2026). Die ausgewiesenen Heizkosten von 0,56 EUR/m2/Monat beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnung in der Sieveringer Straße 126. Der Berechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde: Die Jahresarbeitszahl von 3,53 basiert auf einer dynamischen Stundensimulation mit Klimadaten der Wetterstation Hohe Warte für die Winter 2000–2024 und stellt einen historischen Mittelwert dar. Die angenommene Vorlauftemperatur von 55 °C basiert auf Messungen aus dem Objekt können aber je nach Betrieb variieren. Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung von Hilfsenergie.

Energiepreise unterliegen Marktschwankungen und sind eine Momentaufnahme. Tatsächliche Einsparungen können von den dargestellten Werten abweichen.

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 <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap