Exklusive Gartenwohnung in Sieveringer Bestlage | 3 Zimmer | ca. 102 m² private Freiflächen & hochwertige Ausstattung



Objektnummer: 6297

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brechergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,12 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	77,98 m²
Keller:	13,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	246,40 €
USt.:	24,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN












KI-visualisiertes Einrichtungsbeispiel








KI-visualisiertes Einrichtungsbeispiel






KI-visualisiertes Einrichtungsbeispiel


KI-visualisiertes Einrichtungsbeispiel










KI-visualisiertes Einrichtungsbeispiel












WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 78 m² Eigengarten & zwei Terrassen in Döblinger Bestlage

Modernes Wohnen. Privater Garten. Hochwertige Ausstattung.

Diese **exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche** befindet sich in begehrter Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks, nahe der Sieveringer Straße. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines modernen Neubauhauses aus dem Jahr 2012 und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige private Freiflächen.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 78 m² große Eigengarten** mit **zwei Terrassen und insgesamt ca. 24 m² Terrassenfläche**. Sämtliche drei Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zu den Terrassen und schaffen dadurch eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Innenbereich erwarten Sie **hochwertiger Echtholzparkettboden mit Fußbodenheizung**, eine moderne Einbauküche sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Walk-in-Dusche und WC. Ein zusätzliches separates WC ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Die zentrale **Gasheizung, Energieklasse B, elektrischen Außenrollos sowie eine Alarmanlage** unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wohnung ist zudem barrierefrei gestaltet.

Ein **großzügiges Kellerabteil mit ca. 13,50 m²** bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Tiefgarage befindet sich direkt im Gebäude.

Die **attraktive Lage in Döbling**, nahe der Sieveringer Straße, verbindet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit hoher Wohnqualität und der Nähe zu den beliebten Erholungsgebieten des 19. Bezirks.

Diese Immobilie eignet sich ideal für **Paare, kleine Familien und anspruchsvolle Eigennutzer**, die hochwertiges Wohnen mit eigenem Garten in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens schätzen.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 88 m² Wohnfläche | 3 Zimmer

- Ca. 78 m² privater Eigengarten
- 2 Terrassen mit insgesamt ca. 24 m²
- Nordost-Ausrichtung
- Direkter Terrassen- bzw. Gartenzugang von allen drei Zimmern
- Automatische Gartenbewässerung
- Modernes Neubauhaus (Baujahr 2012)
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- Gasheizung | Energieklasse B
- Hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Walk-in-Dusche und WC
- Zusätzliches separates WC
- Elektrische Außenrollos & Alarmanlage
- Barrierefreie Ausführung
- Großzügiges Kellerabteil (ca. 13,50 m²)
- Tiefgarage im Gebäude

- Begehrte Wohnlage nahe der Sieveringer Straße

Eine besondere Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und eine erstklassige Lage in Döbling miteinander verbinden möchten.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 849.000,- VHB + (Tiefgaragenplatz: EUR 40.000,-)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

———————————————————————————

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.250m

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 <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap