Rarität in Sieverings Bestlage! Top renoviertes, großzügiges Familiendomizil mit großem Garten & 7 Zimmern

Außenansicht

Objektnummer: 7702/831

Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,63 m²
Nutzfläche:	236,83 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	220,00 m²
Keller:	61,20 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	2.240.000,00 €
Betriebskosten:	284,82 €
USt.:	28,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl. Ing. Monika Pavlova

AMETHYST
REAL ESTATE

AMETHYST
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, am Ende einer Sackgasse im begehrten Sievering (1190 Wien), wartet diese seltene Gelegenheit auf neue Eigentümer: ein großzügiges Reihenhaus mit ca. **236 m² Nutzfläche**, **großem Garten** und durchdachter Raumaufteilung über **drei Wohnebenen plus Keller**.

Die Liegenschaft ist Teil einer **kleinen, angenehmen Wohnhausanlage mit nur 7 Reihenhäusern** – ein echtes Juwel für Familien, die viel Platz, Privatsphäre und eine Top-Lage im Grünen suchen.

Das Haus wird aktuell **hochwertig modernisiert**. Besonders hervorzuheben ist das **bereits ausgebaute Dachgeschoss**, das nun **umgestaltet und aufgewertet** wird – mit einem hellen **Hauptschlafzimmer, großzügigem Badezimmer** und zusätzlichem Zimmer. Ein weiteres Highlight ist der **große Eigengarten mit ca. 220 m²** – eine absolute Seltenheit in dieser begehrten Lage.

Fazit:

Eine außergewöhnliche Gelegenheit für alle, die das Seltene suchen: In einer der **begehrtesten Wohnlagen Wiens** vereinen sich **viel Platz, zahlreiche flexibel nutzbare Räume**, ein hochwertiges Bildungsumfeld und exzellente Infrastruktur mit einem **großzügigen Garten** – und machen dieses Objekt zu einem **idealen Zuhause für anspruchsvolle Familien**.

Die seltene Kombination aus exklusiver Döblinger **Grün- und Ruhelage**, **großem Eigengarten** und **hochwertiger, bezugsfertiger Modernisierung** macht dieses Angebot zu einer Rarität, wie sie am Markt **nur äußerst selten zu finden ist**.

Highlights

- **Toplage Sievering** – ruhige Sackgasse in 1190 Wien
- **Kleine, exklusive Reihenhausanlage** mit nur 7 Einheiten
- **Großer Eigengarten mit ca. 220 m²** – in dieser Lage äußerst rar

- **Hochwertige Modernisierung** – Fertigstellung Herbst 2025
- **7 Zimmer** über 3 Etagen
- **Ausgebauter Keller** mit viel Nutzfläche
- **Umgestaltetes Dachgeschoss** mit Master-Schlafzimmer & großzügigem Bad
- **Klimaanlage** in mehreren Bereichen vorgesehen
- **Zwei flexibel nutzbare Kellerräume mit Dusche** – ideal für Sauna, Fitness oder Hobby
- **Terrasse & Balkon**
- **Garagenplatz verfügbar**

Raumaufteilung (nach Modernisierung)

Erdgeschoss (64,81 m²):

- Eingangsbereich mit Stauraum
- Küche mit Frühstück-Essbereich
- Speisekammer bei der Küche
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang zur **Terrasse (ca. 20 m²)** und dem **Garten (ca. 220m² laut Plänen; ca. 230m² (= 212,77 m² + 17,74 m²) laut Nutzwertgutachten)**

1. Obergeschoss (62,63 m²):

- 4 Schlafzimmer, eines mit Balkon (3,53 m²)
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken
- Separates WC

Dachgeschoss (48,19 m²):

- Großes Hauptschlafzimmer
- Großzügiges Bad mit Fenster, Dusche, getrennter Toilette
- Zusätzliches kleines Zimmer / Kabinett – ideal als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort

Keller (61,20 m²):

- Großer, tagesbelichteter Raum – ideal als Fitnessbereich, Sauna oder Hobbyraum
- Weiterer Kellerraum mit flexibler Nutzung
- Separates, kleines Bad mit Dusche
- Technikraum / Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Gastherme und Warmwasserboiler
- Stauraumnische – ideal als zusätzlicher Abstellbereich

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap