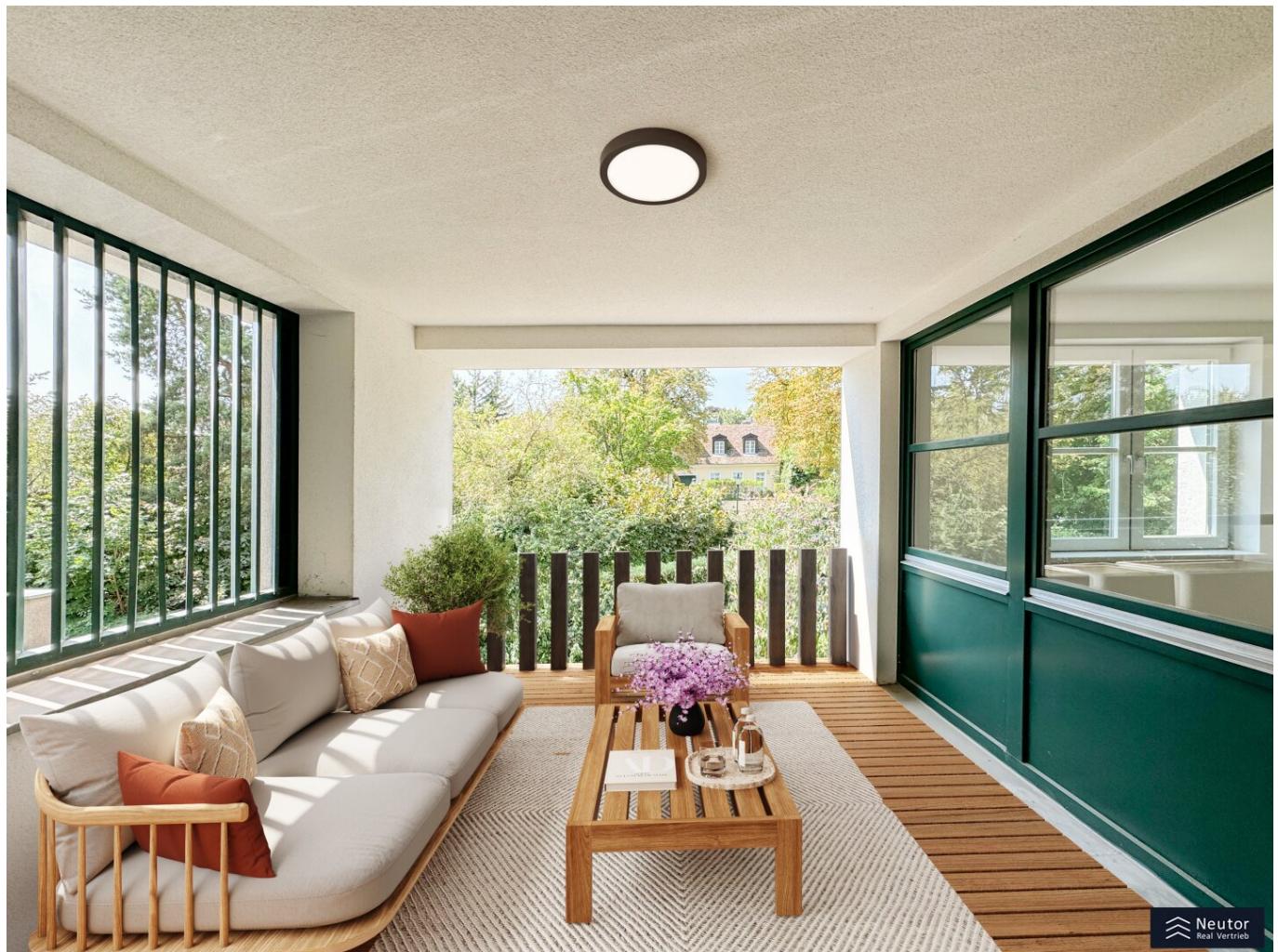


**AURORA TERRA - PIONIERPROJEKT GEOTHERMIE x  
EINZIGARTIGES WOHNBAUOBJEKT AM FUSSE DER  
WEINBERGE IN SIEVERING**



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4801**

**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:	206,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	238,49 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	238,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	579,57 €
USt.:	65,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



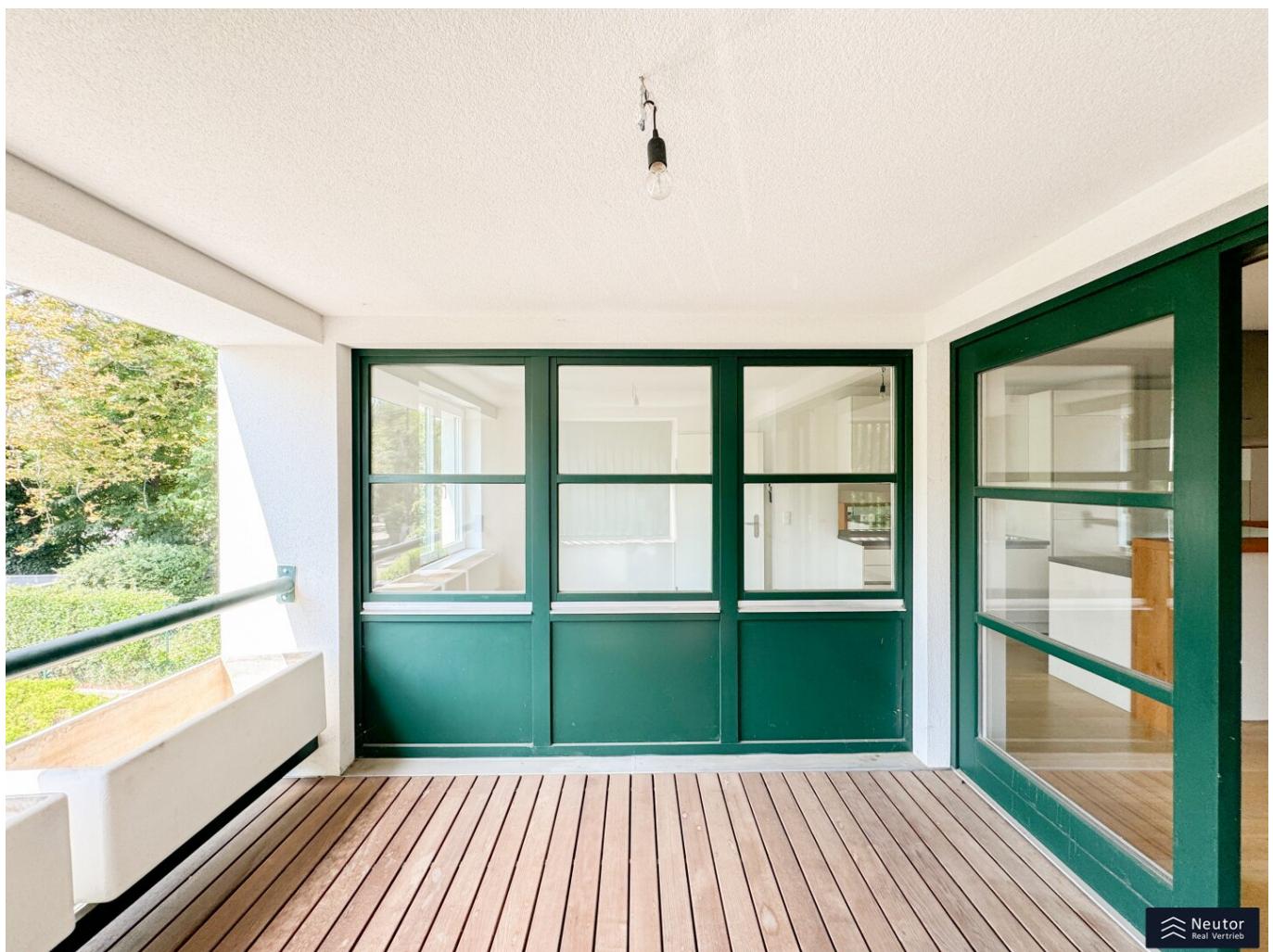
Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb







 Neutor  
Real Vertrieb

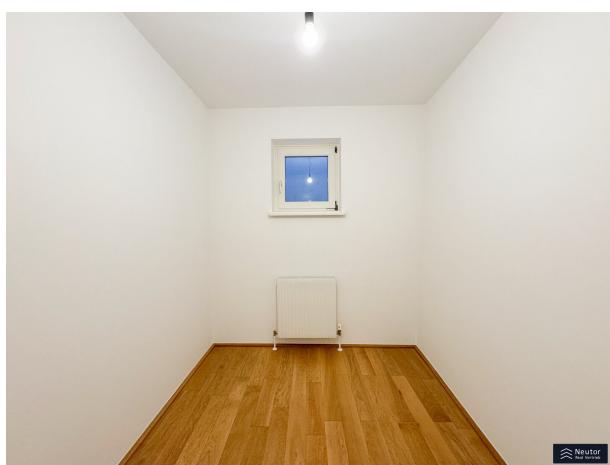


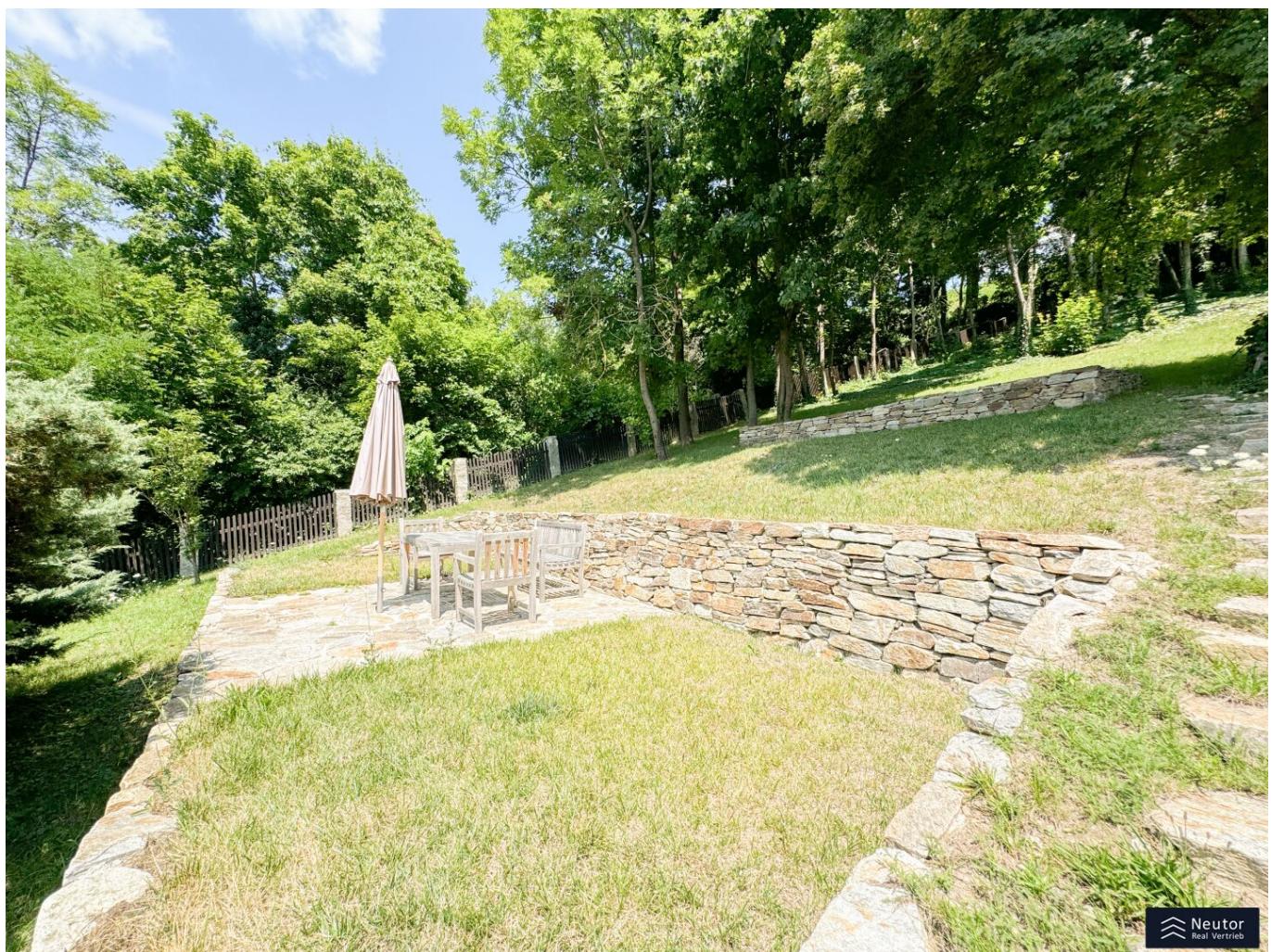


 Neutor  
Real Vertrieb









Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





 Neutor  
Real Vertrieb



# Objektbeschreibung

## ***Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im 19. Bezirk***

### **Beschreibung**

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk vereint luxuriöses Wohnen mit durchdachter Raumgestaltung und absoluter Privatsphäre. Mit ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggia, einer privaten Terrasse als Atrium gestaltet und direktem Liftzugang bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohnumbiente. Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und die flexible Gestaltungsmöglichkeit machen diese Wohnung zu einem exklusiven Zuhause. Diese familientaugliche Wohnung überzeugt aufgrund von Raumkonzept, Barrierefreiheit und einladenden Außenflächen.

**Auf Wunsch kann vom Eigentümer eine Wand aufgezogen werden, um die Abtrennung zur 5-Zimmerwohnung zu realisieren.**

### **Eckdaten**

- **Wohnfläche:** ca. 206,36 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia)
- **Loggia:** ca. 10,15 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 32,13 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 5, ein Zimmer mit en-Suite Badezimmer "**optional möglich das Einziehen einer Wand**"
- **Küche:** Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet
- **Badezimmer:** 2 (1 en-suite mit Badewanne, Dusche, WC)
- **WC:** 3 (1 separat mit Handwaschbecken)

- **Lift:** Direktzugang in die Wohnung
- **Kellerabteil:** Ja
- **Garage:** Optional (€ 30.000,-, E-Laden vorbereitet)
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage
- **Kühlung:** auf Wunsch und gegen Aufpreis
- **Heiz-/Kühlsystem:** Geothermie (Roots Energy, CO2-arm, bis Ende 2025)

## Highlights

- **Flexible Raumgestaltung:** Optionale Wand für 5. Zimmer
- **Großzügiger Wohnbereich:** Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia
- **Private Dachterrasse:** Zentral gelegen, ideal für Entspannung
- **Masterbereich:** Mit begehbarem Schrank und en-suite Badezimmer
- **Zugänge:** Direkter Liftzugang und zwei Stiegenhaus-Zugänge
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung

- **Exklusive Ausstattung:** Vollholzparkett

## **Sanierungsmaßnahmen (bis Ende 2025)**

- Garagensanierung inkl. Belagserneuerung
- Modernisierung von Zugang, Zäunen und Hausfassade
- Sanierung des Stiegenhauses
- Neues Lichtkonzept für die Liegenschaft
- Umstellung der Gasetagenheizung auf ein Geothermie System

## **Kosten**

- **Kaufpreis:** € 1.500.000,-
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** € 656,16 netto zzgl. USt.
- **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.

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

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap