

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



Objektnummer: 4723

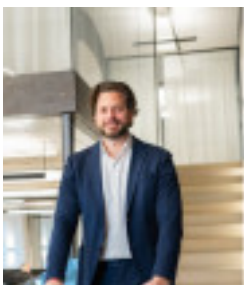
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

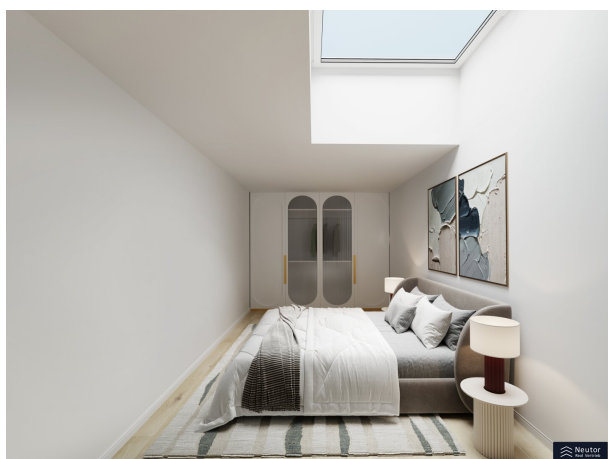
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,36 m²
Nutzfläche:	203,90 m²
Gesamtfläche:	203,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,86 m²
Keller:	1,48 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	350,20 €
USt.:	35,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger







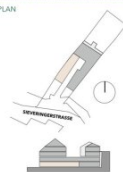


VERKAUFSPLAN

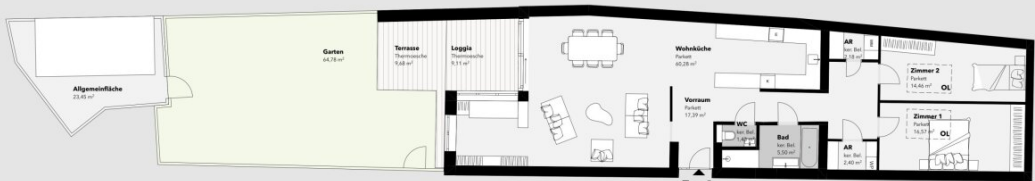
Endgeschoss
3-Zimmer Gärten_Wohnung
Wohnnutzfläche: 129.36m²

Abstellraum	2.79 m ²
Abstellraum	2.68 m ²
Bad	4.87 m ²
Vorraum	16.94 m ²
WC	1.71 m ²
Wohnküche	60.25 m ²
Zimmer 1	16.57 m ²
Zimmer 2	14.66 m ²
Loggia	8.77 m ²
Garten	64.76 m ²
Terrasse	9.68 m ²

LAGEPLAN



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Befolgung von Bauvorschriften geeignet. Eine Baugenehmigung erfolgt über Bau- und Ausmaßplanung und Baufortschritt.



0 1 2 3m

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung belagsfertig im 19. Bezirk

Beschreibung

Diese barrierefreie und belagsfertige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk vereint urbanen Komfort mit naturnaher Idylle. Mit ca. 129,36 m² Wohnfläche, einer Loggia, Terrasse und einem privaten Garten bietet sie ein einzigartiges Wohngefühl in ruhiger Lage. Die barrierefreie Gestaltung, lichtdurchflutete Räume und ein nachhaltiges Energiekonzept machen diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben und verkauft. Den Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich Oberflächen sind daher keine Grenzen gesetzt.

Auf Wunsch kann die Wohnung für einen Aufpreis von rund € 60.000,- vom Bauträger schlüsselfertig hergestellt und übergeben werden. (Aufpreis abhängig von Ausstattung)

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 129,36 m²
- **Loggia:** ca. 8,77 m²
- **Terrasse:** ca. 9,68 m²
- **Garten:** ca. 64,86 m²
- **Zimmer:** 3
- **Küche:** Offene Wohnküche, Anschlüsse vorbereitet

- **Badezimmer:** 1, Walkin Dusche, Badewanne
- **WC:** 1 (separat mit Handwaschbecken)
- **Ausstattung:** Videogegegensprechanlage, Fußbodenheizung
- **Stockwerk:** Erdgeschoss, barrierefrei
- **Kellerabteil:** Ja
- **Kühlung:** auf Wunsch und gegen Aufpreis
- **Heiz-/Kühlsystem:** Geothermie (Roots Energy, CO2-arm, bis Ende 2025)

Highlights

- **Großzügiger Wohnbereich:** Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia und Terrasse - Bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten
- **Privater Garten:** Ideal für Entspannung und Freizeit
- **Flexible Schlafzimmer:** Zwei separat begehbare Zimmer, anpassbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer:** Elegante Walkin-Dusche, Badewanne
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung

- **Zustand:** Belagsfertig, optional schlüsselfertig gegen Aufpreis

Sanierungsmaßnahmen (bis Ende 2025)

- Garagensanierung inkl. Belagserneuerung
- Modernisierung von Zugang, Zäunen und Hausfassade
- Sanierung des Stiegenhauses
- Neues Lichtkonzept für die Liegenschaft
- Umstellung von Gasetagenheizung auf Geothermiesystem (Heiz- und Kühlmöglichkeit)

Kosten

- **Kaufpreis:** € 790.000,-
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** € 350,20 netto zzgl. USt.

Lage und Infrastruktur

- **Standort:** Krapfenwaldbad, 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