

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



Objektnummer: 4723

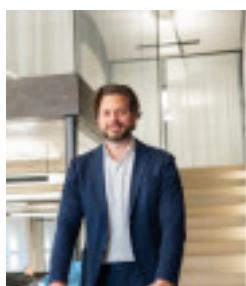
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	203,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	203,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	64,86 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,20 €
<b>USt.:</b>	35,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

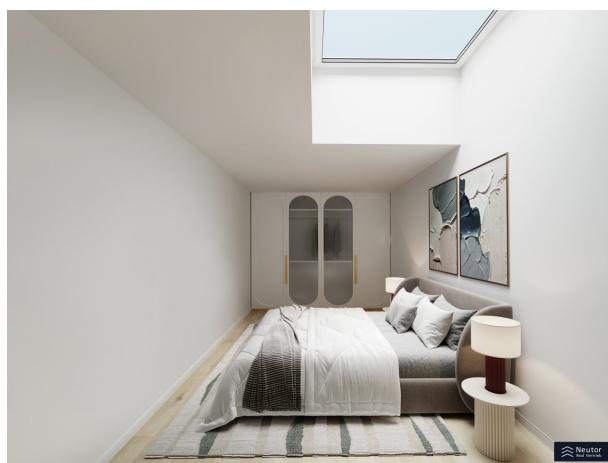
## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**



 Neutor  
Real Vertrieb

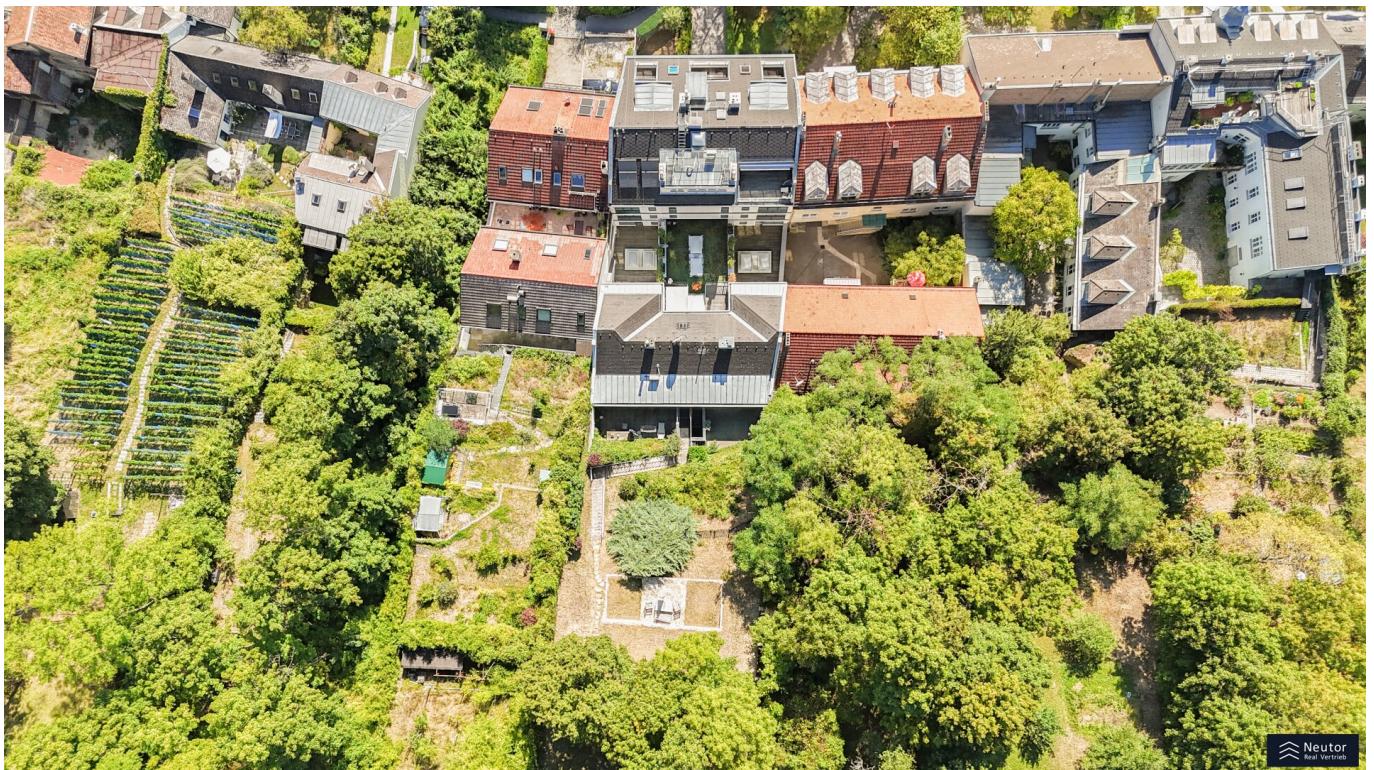




 Neutor  
Real Vertrieb

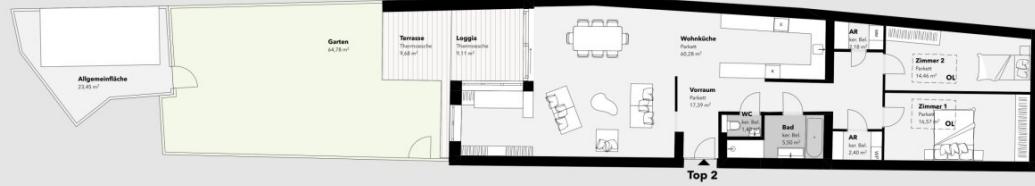




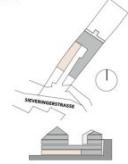


## VERKAUFSPLAN

<b>Erdgeschoss</b>	
<b>3-Zimmer Garten-Wohnung</b>	
<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>129,36m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	2,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,68 m <sup>2</sup>
Bad	4,87 m <sup>2</sup>
Vorraum	16,94 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
Wohnküche	60,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,46 m <sup>2</sup>
Loggia	8,77 m <sup>2</sup>
Garten	64,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,68 m <sup>2</sup>



## LAGEPLAN



Wiederholung: **Neutor** (Neuer Tor) ist ein Möbelstück, das aus einer Sitzbank und einer Tischplatte besteht. Die Tischplatte ist aus Holz und hat eine runde Form. Die Sitzbank ist aus Stahl und hat eine niedrige Rückenlehne. Das Möbel ist sehr einfach und modern gestaltet. Es ist ein sehr praktisches Möbelstück, das in vielen verschiedenen Räumen eingesetzt werden kann.

 Neutor  
Real Vertrieb

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 8,77 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 9,68 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 64,86 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Küche:** Offene Wohnküche, Anschlüsse vorbereitet

- **Badezimmer:** 1, Walkin Dusche, Badewanne
- **WC:** 1 (separat mit Handwaschbecken)
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage, 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 - Bodentiefes Fenster mit Blick in den Garten
- **Privater Garten:** Ideal für Entspannung und Freizeit
- **Flexible Schlafzimmer:** Zwei separat begehbarer 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:** 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