

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



Objektnummer: 4721

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: | 227,61 m ² |
| Nutzfläche: | 244,96 m ² |
| Gesamtfläche: | 244,96 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 88,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,32 |
| Kaufpreis: | 1.880.000,00 € |
| Betriebskosten: | 637,03 € |
| USt.: | 72,12 € |
| Provisionsangabe: | |

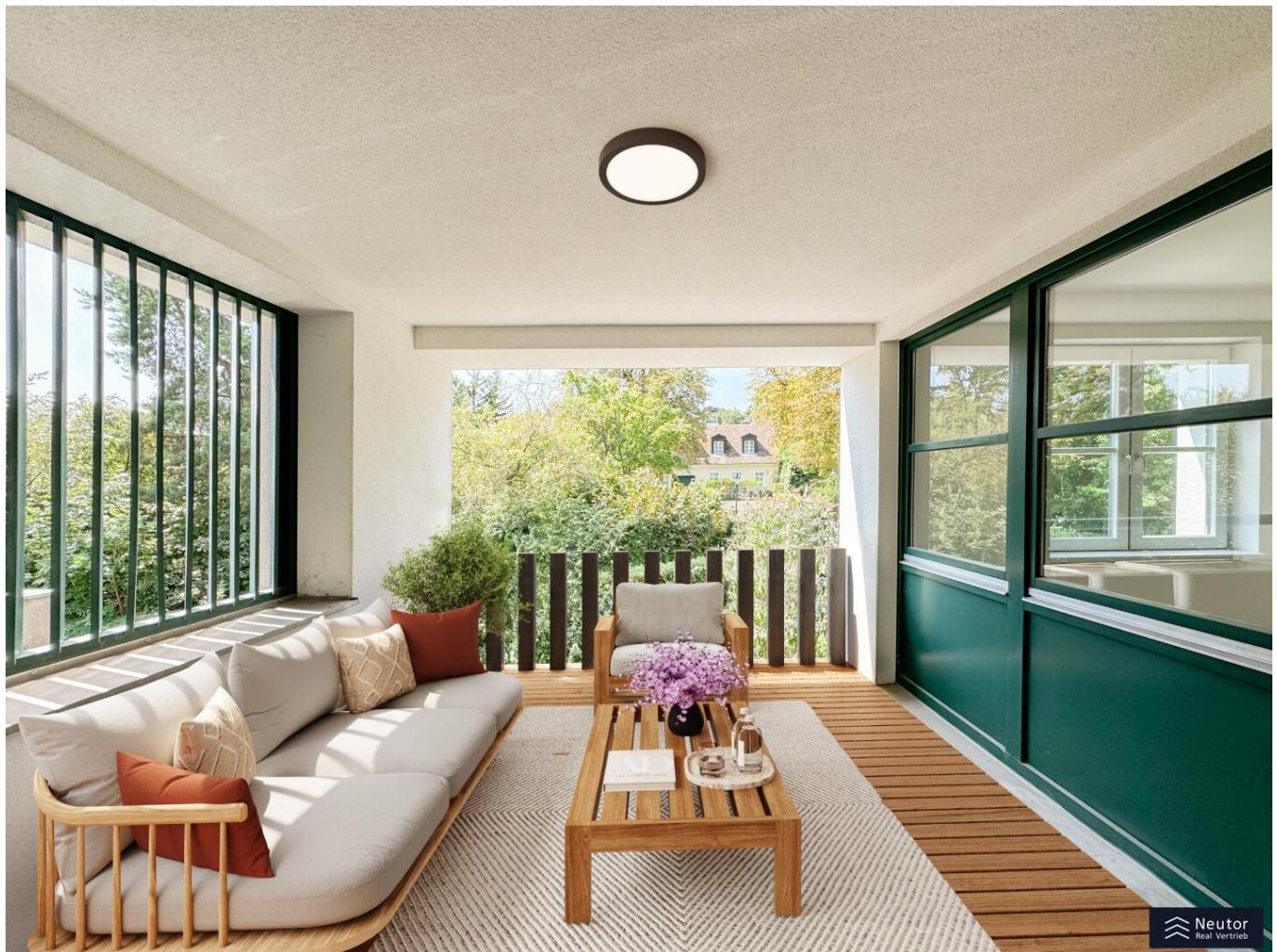
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Hausberger

Neutor Real GmbH



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb







 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



 Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

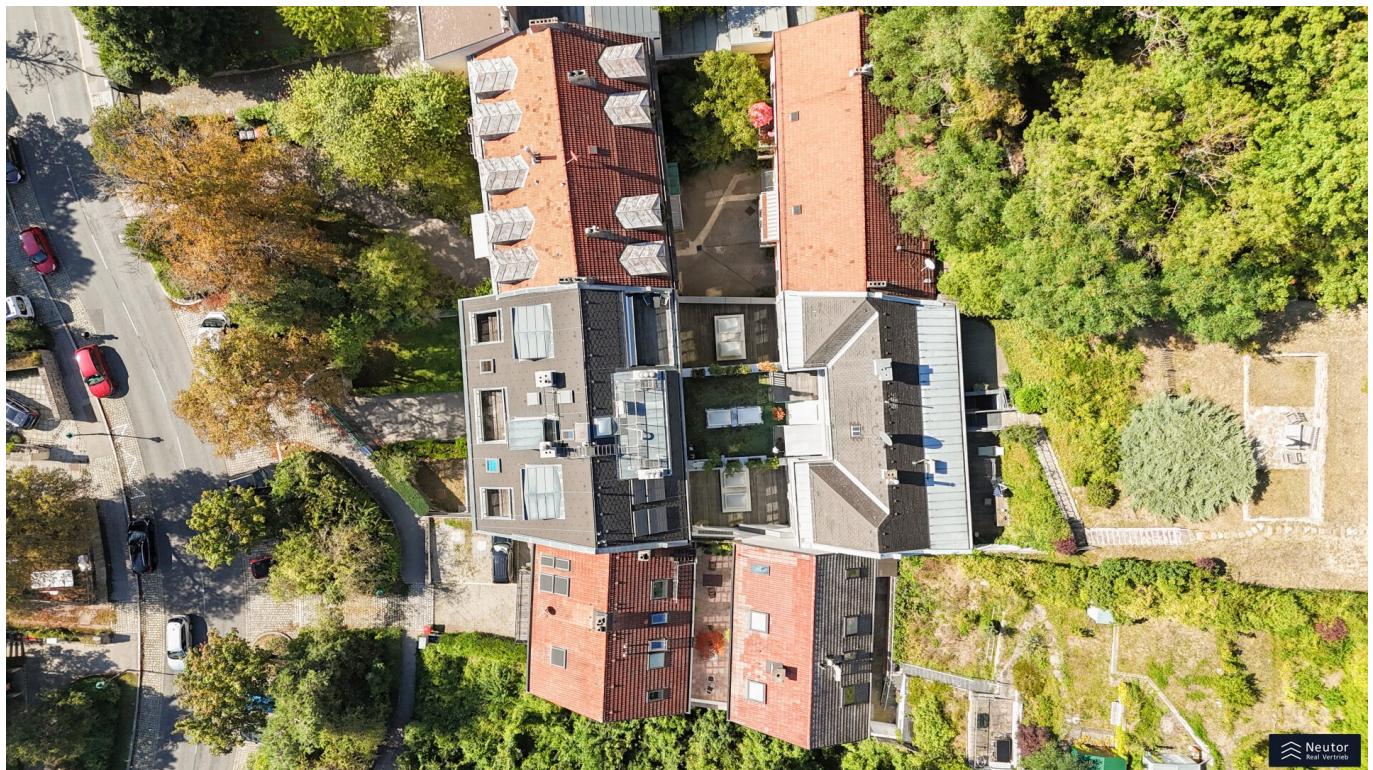


Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb





Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



VERKAUFSPLAN



2. Stock



3. Stock

2 & 3 Obergeschoss
4-Zimmer-Maisonette-Wohnung
Wohnnutzfläche: 227,61 m²

2. Stock
Vorraum 14,79 m²
Vorraum 12,23 m²
WC 1,32 m²
Küche 12,08 m²
Wohnraum 63,72 m²
Arbeitsraum 21,15 m²
Loggia 10,37 m²

3. Stock
Vorraum 15,08 m²
WC 3,85 m²
Vorraum 6,10 m²
Bad 7,51 m²
Zimmer 1 20,56 m²
Zimmer 2 26,57 m²
Zimmer 3 22,28 m²
Terrasse 10,48 m²
Terrasse 6,97 m²

LAGEPLAN



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Ausführung zu verwenden. Der Plan ist ein Entwurf und darf nicht fertig bearbeitet werden. Der Plan ist für die Ausführung und Befestigung der Möbel und Begrünung zu verwenden.

Neutor
Real Vertrieb

0 1 2 3 m

Objektbeschreibung

Exklusive 5-Zimmer-Maisonettewohnung im 19. Bezirk

Beschreibung

Diese stilvolle 5-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk vereint luxuriöses Wohnen mit großzügiger Raumgestaltung und absoluter Privatsphäre. Mit ca. 227,61 m² Wohnfläche, zwei Terrassen und einer Loggia bietet sie ein einzigartiges Wohnambiente. Direkter Liftzugang, lichtdurchflutete Räume und ein nachhaltiges Energiekonzept machen diese Wohnung zu einem exklusiven Rückzugsort.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 227,61 m²
- **Loggia:** ca. 10,37 m²
- **Terrassen:** 2 (ca. 10,38 m² und 6,97 m²)
- **Zimmer:** 5 (1 mit en-suite Badezimmer)
- **Küche:** offene Wohnküche
- **Badezimmer:** 2 (mit Dusche und WC)
- **WC:** 3 (1 separat mit Handwaschbecken)
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage
- **Stockwerk:** 2. Stock (Maisonette in den 3. Stock)

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

Highlights

- **Großzügiger Wohnbereich:** Lichtdurchflutet mit Zugang zu Loggia und Terrassen
- **Flexible Schlafzimmer:** Vier separat begehbarer Zimmer, anpassbar für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Masterbereich:** Mit en-suite Badezimmer
- **Zugänge:** Direkter Liftzugang und Stiegenhaus-Zugang
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung
- **Exklusive Ausstattung:** Vollholzparkett, Einbauküche
- **Ankleide:** Vorraum für begehbarer Kleiderschrank

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:** € 1.880.000,-
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** € 721,21 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