

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



Objektnummer: 4821

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:	125,04 m²
Nutzfläche:	164,95 m²
Gesamtfläche:	164,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,61 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.060.000,00 €
Betriebskosten:	347,34 €
USt.:	34,73 €
Provisionsangabe:	

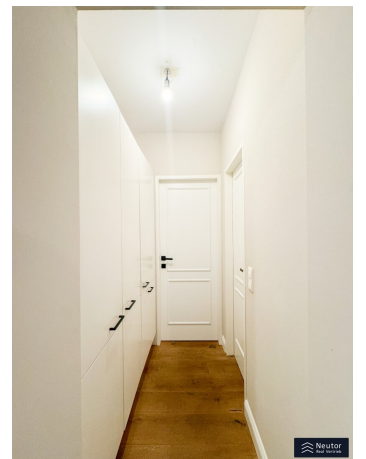
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



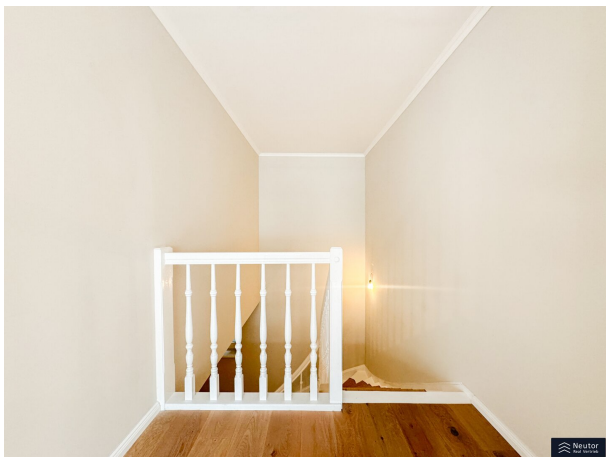
Manuel Hausberger

















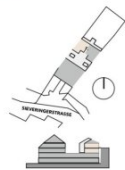




VERKAUFSPLAN

2. & 3. Stock	
3-Zimmer Maisonette-Wohnung	
Wohnnutzfläche:	
124,74 m²	
2. Stock	
Vorraum:	13,48 m²
Wohnküche:	46,46 m²
Flur:	2,17 m²
WC:	1,75 m²
Terrasse:	10,42 m²
3. Stock	
Flur:	16,93 m²
Bad:	5,72 m²
Schlafen 1:	17,24 m²
Schlafen 2:	10,36 m²
Schlafen 3:	9,97 m²
Terrasse:	29,49 m²
Kelleranteil:	1,61 m²
Raumhöhe:	2,53 m

LAGEPLAN



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Befolgung von Bauvorschriften oder für die Ausführung von Bau- und Ausstattungsarbeiten zu verwenden.



2. Stock

3. Stock

Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung im 19. Bezirk

Beschreibung

Diese stilvolle 4-Zimmer-Maisonettewohnung im 2. und 3. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk bietet ein einzigartiges Wohngefühl in absoluter Hof-Ruhelage. Mit ca. 125,04 m² Wohnfläche, zwei Terrassen und direktem Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten vereint sie urbanen Komfort mit naturnaher Idylle. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und ein nachhaltiges Energiekonzept machen diese Wohnung zu einem exklusiven Rückzugsort.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 125,04 m²
- **Terrassen:** 2 (ca. 10,42 m² und 29,49 m²)
- **Zimmer:** 4
- **Küche:** Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet
- **Badezimmer:** 1 (mit Dusche und WC)
- **WC:** 2 (1 separat mit Handwaschbecken)
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage, optionaler außenliegender Sonnenschutz
- **Stockwerk:** 2.–3. Stock (Maisonette)

- **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 zur Terrasse
- **Zwei Terrassen:** Geschützte Lage im 2. Stock und großzügige Terrasse mit Hof-Ruhelage im 3. Stock
- **Gemeinschaftsgarten:** Direkter Zugang zu großem Garten mit altem Baumbestand
- **Flexible Schlafzimmer:** Zwei separat begehbare Zimmer, anpassbar für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer:** Elegant mit Dusche, hochwertige Armaturen
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme Energieversorgung
- **Exklusive Ausstattung:** Vollholzparkett, Einbauküche

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:** € 1.060.000,-
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** € 347,34 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