

**Stilvolle Dachgeschoss-Maisonetten-Wohnung in  
Ruhelage mit großzügigen Terrassen und  
atemberaubender Aussicht**



**Objektnummer: 2974**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,22 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 230,19 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	925.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	343,10 €
<b>USt.:</b>	34,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

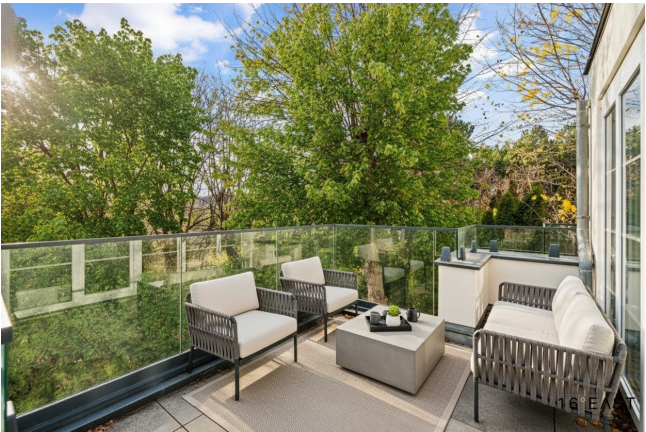
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien



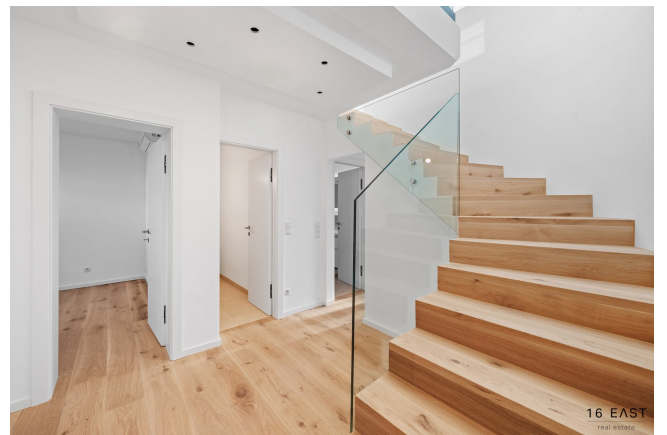
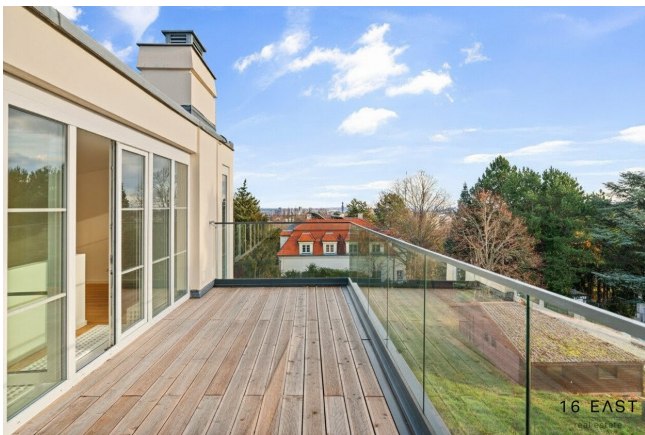






















## HAUS 6 Top 32

### OBERGESCHOSS

#### RAUMAUFGSTELLUNG

Vorraum	9.51 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	9.61 m <sup>2</sup>
WC	2.80 m <sup>2</sup>
Bad	7.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11.49 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	24.67 m <sup>2</sup>
Küche	7.23 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	18.50 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	4.67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3.30 m <sup>2</sup>

SUMME OG 72.31 m<sup>2</sup>

GESAMT 107.22 m<sup>2</sup>



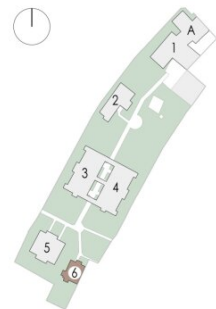
0 4m

M 1:100

## VERKAUFSPLAN - TOP 32

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/3



LAGEPLAN

M 1:2000



Staatl. befugter und besideter ZT  
Arch. Di Thomas Kropatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Osterreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 640 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at  
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Notmaße sind erforderlich  
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen  
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten  
Flächen vorbehalten

16.03.2025  
**16 EAST**  
real estate





## HAUS 6 Top 32

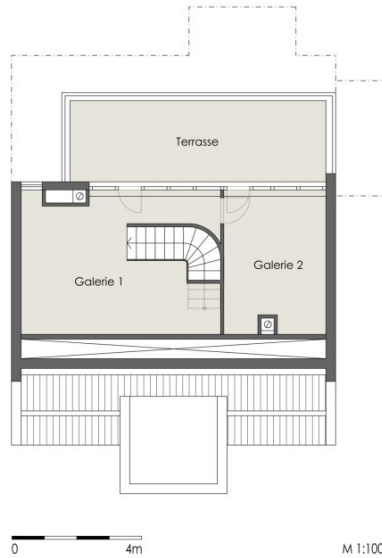
### DACHGESCHOSS

#### RAUMAUFGSTELLUNG

Galerie 1	22.00 m <sup>2</sup>
Galerie 2	12.91 m <sup>2</sup>
Terrasse	20.13 m <sup>2</sup>

SUMME DG 34.91 m<sup>2</sup>

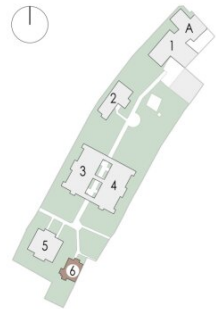
GESAMT 107.22 m<sup>2</sup>



## VERKAUFSPLAN - TOP 32

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/3



LAGEPLAN

M 1:2000



Staatl. befugter und besideter ZT  
Arch. Di Thomas Kropatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 640 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at  
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Notmaßstäbe sind erforderlich  
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen  
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten  
Flächen vorbehalten

16.03.2025  
**16 EAST**  
real estate



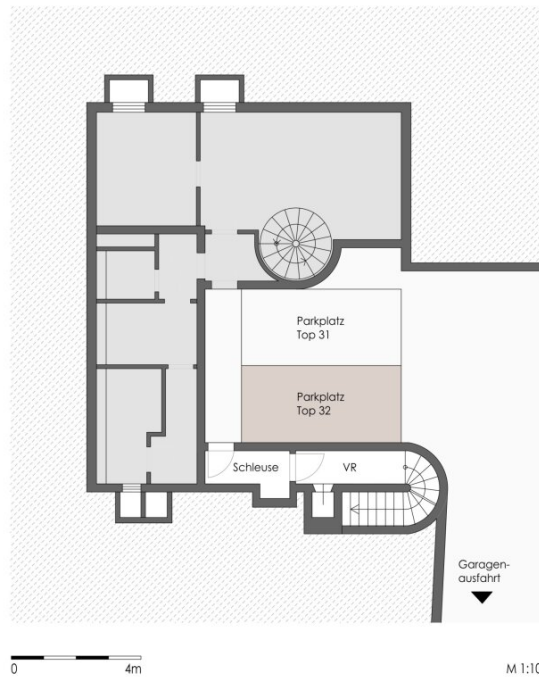
## HAUS 6 Top 32

KELLERGECHOSS

RAUMAUFGSTELLUNG

Parkplatz

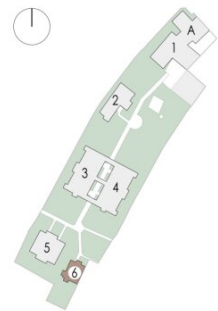
GESAMT 107.22 m<sup>2</sup>



## VERKAUFSPLAN - TOP 32

Sieveringer StraÙe 135, 1190 Wien

3/3



LAGEPLAN

M 1:2000



Staatl. befügter und besideter ZT  
Arch. Di Thomas Kropatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 640 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at  
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Notmaßstäbe sind erforderlich  
Vorbehaltlich aller technischen und behördlichen Abklärungen  
Änderungen der Pläne und Abweichungen der angeführten  
Flächen vorbehalten

16.03.2025  
**16 EAST**  
real estate



## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks gelangt diese **frisch sanierte, voll klimatisierte 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit hochwertiger Ausstattung zum Verkauf. Auf **zwei Ebenen** und in einem Haus mit **nur einer weiteren Einheit** verbindet sie modernes Design, ein großzügiges Raumkonzept und **außergewöhnliche Privatsphäre**. Die **Grünruhelage mit herrlichem Fernblick** verleiht der Wohnung ein einzigartiges Wohnambiente.

Die **Wohnfläche von ca. 107,22 m<sup>2</sup>** ist optimal aufgeteilt:

Im **ersten Geschoss** erwartet Sie ein **lichtdurchflutetes, südseitiges Wohnzimmer mit großflächiger Verglasung** und **direktem Zugang zur Terrasse**. Eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie eine weitere Gästetoilette ergänzen diese Ebene.

Im **Dachgeschoss** befinden sich **zwei weitere südseitig ausgerichtete Zimmer mit großzügigen Glasflächen** und direktem Zugang zur einer weiteren **Terrasse mit atemberaubendem Fernblick**. Ein Zimmer ist offen gestaltet und verleiht der Ebene den Charakter einer Galerie.

Ein **inkludierter Tiefgaragenplatz mit direktem Zugang zum Haus** rundet das Gesamtpaket ab.

### HIGHLIGHTS

- Einmalige Lage mit **Grün- und Fernblick - absolute Ruhelage**
- Hochwertige **Sanierung – Erstbezug**
- **Voll klimatisiert**
- **Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **3 Terrassen mit Grünblick und Ruhelage**

- **Garage mit direktem Zugang** (ein Stellplatz inkludiert, weitere gegen Aufpreis verfügbar)
- **Großzügiger Park mit Ruhebereichen**, Sitzgelegenheiten und sozialem Treffpunkt
- **Kinderfreundliche Gestaltung** mit sicheren Spielmöglichkeiten

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 107,22 m<sup>2</sup>
- **TERRASSE:** ca. 43,32 m<sup>2</sup> südseitig
- **5 ZIMMER**

## Obergeschoss - Ebene 1

- Zentraler Vorraum / Eingangsbereich
- **Separate Küche** (Küchenanschlüsse vorhanden)
- **Großzügiges, südseitiges Wohnzimmer** mit Ausgang zu 2 Terrassen (Terasse 1 - ca. 18,50 m<sup>2</sup>, Terasse 2 - ca. 4,69 m<sup>2</sup>)
- **2 Schlafzimmer**
- **1 Badezimmer mit Dusche** und Doppelwaschbecken
- 1 Gästetoilette



- Treppenaufgang ins Dachgeschoss
- Abstellraum

## **Dachgeschoss - Ebene 2**

- **Galerie mit 2 Zimmer** - eines davon offen gestaltet
- **Terrasse** mit traumhaften Fernblick **ca. 20,13 m<sup>2</sup>**

## **INFRASTRUKTUR:**

**Nahversorgung:** Obkirchermarkt, Supermärkte, Bäckerei (Wannenmacher) Geschäfte des täglichen Bedarfs

**Gastronomie:** Von traditionellen Heurigen bis zur gehobenen Küche (z. B. Restaurant Eckel, Fuhrgassl-Huber, The Cottage)

**Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in der Nähe, ebenso die American International School

**Freizeit:** Der Kahlenberg mit „Am Himmel“ und dem Cobenzl ist in wenigen Minuten erreichbar. Döblinger Bad und Krapfenwaldbad sind mit dem Auto nur 8 Minuten entfernt.

## **VERKEHRSANBINDUNG:**

**Buslinie 39A:** Verbindung zur Straßenbahn 38 und zur Schnellbahnstation Oberdöbling

In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Bus in Heiligenstadt, von wo Sie bequem mit U-Bahn oder Schnellbahn weiterfahren können.

**Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz: € 925.000,--**

**ZUSÄTZLICHER TG-Stellplatz: € 27.500,00**

BK-Kosten: keine

**Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.**

**Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 377,41**

**Vertragserrichter:** Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

**Hinweis:**

Einige Fotos sind virtuell möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap