

**Exklusive 5,5-Zimmer-Gartenwohnung in einmaliger  
Ruhelage - saniert, klimatisiert und Garage**



**Objektnummer: 2977**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	193,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	194,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	548,26 €
<b>USt.:</b>	65,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3



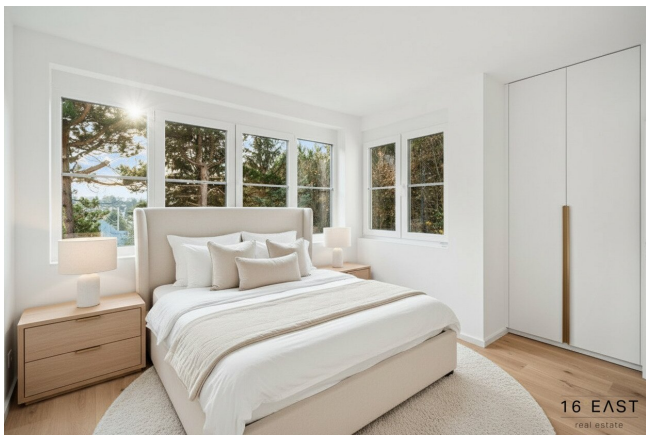
16 EAST  
real estate



16 EAST  
real estate



16 EAST  
real estate

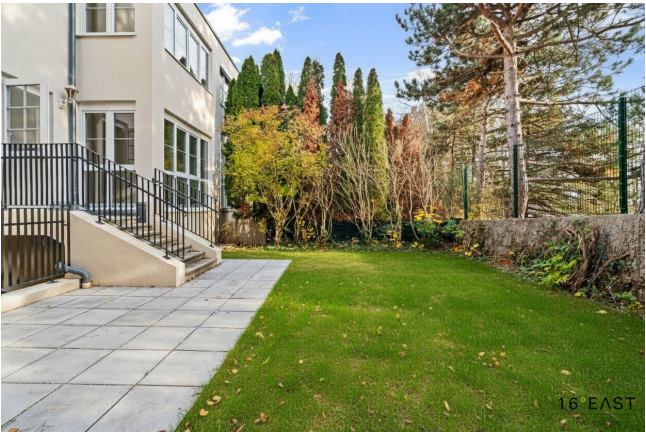




















16 EAST  
real estate



**HAUS 5**  
**Top 28**

**ERDGESCHOSS**

**RAUMAUFSTELLUNG**

Gang	15.30 m <sup>2</sup>
WC	1.58 m <sup>2</sup>
AR	2.61 m <sup>2</sup>
Zimmer	17.30 m <sup>2</sup>
Dusche	1.80 m <sup>2</sup>
Küche	9.41 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	57.66 m <sup>2</sup>

SUMME EG 105.66 m<sup>2</sup>

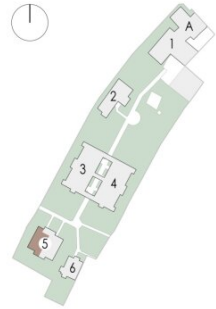
GESAMT 193.73 m<sup>2</sup>



**VERKAUFSPLAN - TOP 28**

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

1/3



LAGEPLAN M 1:2000



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

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 660 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at  
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Normmaße 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 5 Top 28

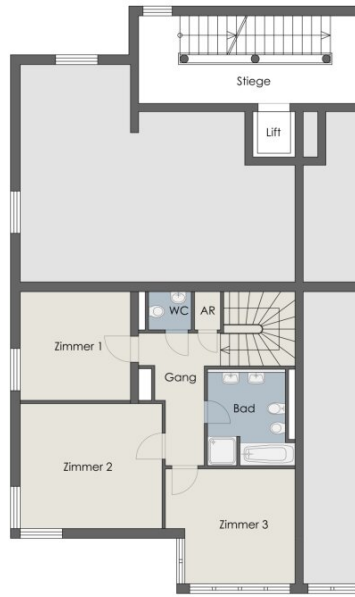
### OBERGESCHOSS

#### RAUMAUFSTELLUNG

Gang	6.58 m <sup>2</sup>
AR	0.94 m <sup>2</sup>
WC	1.56 m <sup>2</sup>
Bad	6.90 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.46 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16.84 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13.00 m <sup>2</sup>

SUMME OG 57.28 m<sup>2</sup>

GESAMT 193.73 m<sup>2</sup>



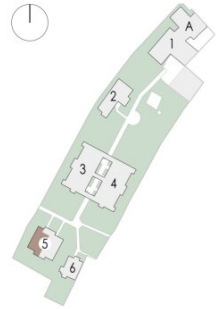
0 4m

M 1:100

## VERKAUFSPLAN - TOP 28

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

2/3



LAGEPLAN

M 1:2000



# ALRAG



StB, befugter und besidelter ZT  
Arch. DI Thomas Kropatschek  
Otto Bauer Gasse 5 / 17  
Österreich - 1060 Wien

Hauptwerk - ZT  
Telefon: +43 660 6866887  
E-Mail: office@hauptwerk-zt.at  
Web: www.hauptwerk-zt.at



Unverbindlicher Wohnungsplan - Normmaße 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 5  
Top 28**

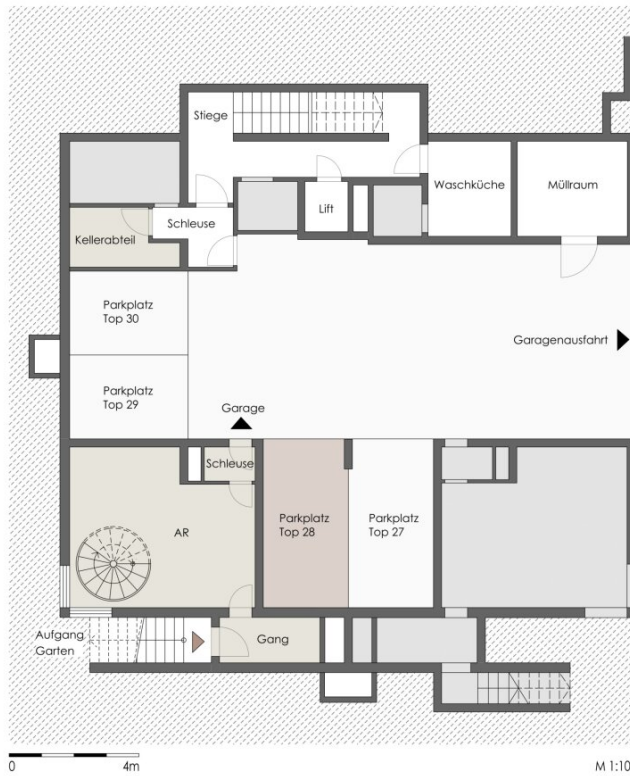
**KELLERGEOSCHOSS**

**RAUMAUFGSTELLUNG**

AR	25.13 m <sup>2</sup>
Schleuse	1.52 m <sup>2</sup>
Gang	4.14 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5.36 m <sup>2</sup>
Parkplatz	

SUMME KG 30.79 m<sup>2</sup>

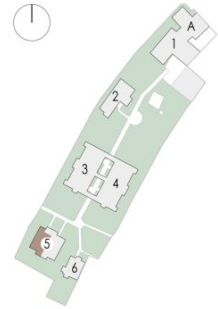
GESAMT 193.73 m<sup>2</sup>



**VERKAUFSPLAN - TOP 28**

Sieveringer Straße 135, 1190 Wien

3/3



LAGEPLAN

M 1:2000



Staatl. befügter und besidelter ZT  
Arch. DI Thomas Krapatschek  
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 - Maßstäbe 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 5,5-Zimmer-Gartenwohnung** mit **hochwertiger Ausstattung** zum Verkauf. Die Wohnung erstreckt sich über **drei Ebenen** und vereint **moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung** und **außergewöhnliche Privatsphäre** vereint. Die **uneinsichtige Grünruhelage** mit **herrlichem Fernblick** verleiht der Immobilie ein ganz besonderes Wohngefühl.

### HIGHLIGHTS

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 193,70 m<sup>2</sup>
- **GARTEN:** 194,03 m<sup>2</sup>
- **5,5 ZIMMER** flexibel nutzbar
- Einmalige Grünlage - **absolute Ruhelage**
- **Hochwertige Sanierung**
- **Voll klimatisiert**
- **Zwei moderne Bäder, drei WCs**
- **Großzügiger Garten mit Grünblick, uneinsichtig**
- **Garage mit direktem Zugang** (ein Stellplatz inkludiert, weitere gegen Aufpreis verfügbar)
- **Großzügiger Park mit Ruhebereichen, Sitzgelegenheiten und sozialem Treffpunkt**

- **Kinderfreundliche Gestaltung** mit sicheren Spielmöglichkeiten

## **RAUMAUFTEILUNG - ca. 193,73 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE**

### **Ebene 1 (Erdgeschoss)**

Ein **lichtdurchflutetes, südseitiges Wohn-Esszimmer mit großflächiger Verglasung und direktem Zugang in den Garten** bildet das Herzstück dieser Ebene. Eine großzügige, **separate Küche, ein Schlafzimmer mit kleinem en-suite Badezimmer, ein separates WC** sowie ein **Abstellraum** runden das Angebot ab.

### **Ebene 1 (Erdgeschoss)**

- Zentraler Vorraum / Eingangsbereich
- großes, südseitiges Wohn-Esszimmer mit viel Tageslicht und Gartenzugang
- Separate Küche (Küchenanschlüsse vorhanden)
- Schlafzimmer mit kleinem Bad
- Separate Gästetoilette
- Abstellraum

### **Ebene 2 (Obergeschoss)**

Hier erwarten Sie **drei helle, großzügige Zimmer**, die alle zentral begehbar sind. Das elegante Badezimmer ist mit **Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC** ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC und praktische Abstellräume.

Besonderer Komfort: Der **direkte Zugang zur hauseigenen Garage**. Ein Stellplatz ist im

Kaufpreis inkludiert; weitere können bei Bedarf erworben werden.

- **3 zentral begehbare Zimmer**
- großes Badezimmer mit **Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC**
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- **direkter Zugang zur Garage**

### **Ebene 3 (Untergeschoss / Kellergeschoss)**

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres **zimmer mit Tageslicht**, ideal nutzbar als Büro, Spielzimmer oder Hobbyraum. Zusätzlich gibt es einen großen Abstellraum, der auch **direkt vom Garten zugänglich** ist, sowie einen Zugang zum **Tiefgaragenplatz**. Vom Garagenbereich gelangt man zudem **barrierefrei** zum Wohnungseingang im Erdgeschoss – ein bedeutender Vorteil im Alltag.

- weiteres **Zimmer mit Tageslicht** – ideal als Büro, Spielzimmer oder Hobbyraum
- großer Abstellraum (auch vom Garten zugänglich)
- direkter Zugang zum **Tiefgaragenplatz**
- **barrierefreier Zugang** vom Garagenbereich zum Wohnungseingang

### **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: € 1.450.000.000,--**

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

BK-Kosten: keine

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

Betriebskosten brutto : € 603,09

Betriebskosten Lift brutto: € 119,34

Rücklagen: € 96,87

**Betriebskosten brutto gesamt: ca. € 819,30**

**Kaufvertragserrichter und Treuhänder:**

Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt

**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 Kontaktangaben (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