

**AURORA TERRA - PIONIERPROJEKT GEOTHERMIE x  
EINZIGARTIGES WOHNBAUOBJEKT AM FUSSE DER  
WEINBERGE IN SIEVERING - BIS ZU 40%  
KOSTENERSPARNIS - UNABHÄNGIG VON ÖL UND GAS**



**Objektnummer: 4981**

**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>	227,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	244,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	244,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	637,03 €
<b>USt.:</b>	72,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Hausberger**

Neutor Real GmbH



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



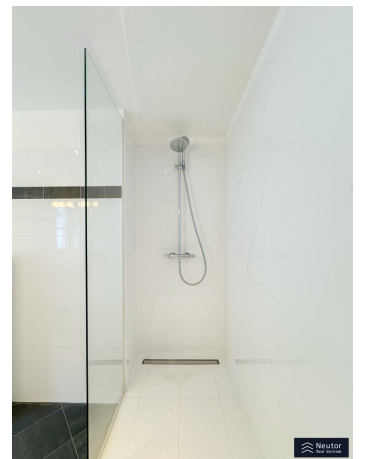
Neutor  
Real Vertrieb















2. Stock



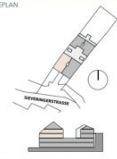
3. Stock



2 & 3 Obergeschoss  
4-Zimmer Maisonette-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 227,61 m<sup>2</sup>

2. Stock	
Vorraum	14,79 m <sup>2</sup>
WC	2,23 m <sup>2</sup>
Küche	12,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	63,72 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	21,15 m <sup>2</sup>
Loggia	18,37 m <sup>2</sup>
3. Stock	
Vorraum	15,08 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,51 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,10 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	24,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	22,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,97 m <sup>2</sup>

LAGEPLAN



# 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 m<sup>2</sup> 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.

**Ca. 40% Kostenersparnis bei Heiz- und Warmwasserkosten - unabhängig von Öl und Gas - werde Miteigentümer von der Geothermieanlage durch den Wohnungskauf - kein Ölpreis- und Gaspreisschock bei der Jahresabrechnung!**

### **Eckdaten**

- **Wohnfläche:** ca. 227,61 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 10,37 m<sup>2</sup>
- **Terrassen:** 2 (ca. 10,38 m<sup>2</sup> und 6,97 m<sup>2</sup>)
- **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)

## Highlights

- **Großzügiger Wohnbereich:** Lichtdurchflutet mit Zugang zu Loggia und Terrassen
- **Flexible Schlafzimmer:** Vier separat begehbare 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 begehbaren Kleiderschrank

## **Erfolgte Sanierungsmaßnahmen**

- Garagensanierung inkl. Belagserneuerung
- Modernisierung von Zugang, Zäunen und Hausfassade
- Sanierung des Stiegenhauses
- Neues Lichtkonzept für die Liegenschaft
- Umstellung der Gasetagenheizung auf ein Geothermie-Hybrid System - Der Käufer erwirbt mit dem Kauf der Wohnung Miteigentum an der gemeinschaftlichen Geothermie- Hybridanlage und ist damit dauerhaft unabhängig von fossilen Brennstoffen. Da der anteilige Wartungsaufwand der Anlage gering ist, bleiben auch die heizungsbezogenen Betriebskosten auf einem niedrigen Niveau. Die Geothermie-Hybridanlage gewinnt rund 75 % der benötigten Heizenergie aus kostenlos verfügbarer Umweltwärme — die verbleibenden 25 % entfallen auf elektrischen Strom. Das Ergebnis sind signifikant niedrigere Heizkosten gegenüber einer herkömmlichen Gasheizung, und das dauerhaft planbar.

## **Kosten**

- **Kaufpreis:** € 1.750.000,-
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

- **Betriebskosten:** € 721,21 netto zzgl. USt.
- **Rücklage:** ca. € 0,50 pro m<sup>2</sup>
- **Garage:** € 30.000,- (optional)

### **Lage und Infrastruktur**

- **Standort:** Krapfenwaldbad, 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.

*Disclaimer Simulation Energiekostensparnis: Die Heizkostenberechnung dient der Orientierung und stellt keine verbindliche Kostenzusage dar. Die zugrunde gelegten Preise sind jeweils Gesamtpreise inkl. Netzentgelt, Steuern und Abgaben auf Basis des Marktdurchschnitts für den Verbrauch einer mehrköpfigen Familie in 1190 Wien bei ansässigen Lieferanten ohne Rabatte (09.04.2026). Die ausgewiesenen Heizkosten von 0,56 EUR/m<sup>2</sup>/Monat beziehen sich auf eine durchschnittliche Wohnung in der Sieveringer Straße 126. Der Berechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde: Die Jahresarbeitszahl von 3,53 basiert auf einer dynamischen Stundensimulation mit Klimadaten der Wetterstation Hohe Warte für die Winter 2000–2024 und stellt einen historischen Mittelwert dar. Die angenommene Vorlauftemperatur von 55 °C basiert auf Messungen aus dem Objekt können aber je nach Betrieb variieren. Die Berechnung erfolgt ohne Berücksichtigung von Hilfsenergie.*

*Energiepreise unterliegen Marktschwankungen und sind eine Momentaufnahme. Tatsächliche Einsparungen können von den dargestellten Werten abweichen.*

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

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap