

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



Objektnummer: 4979

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

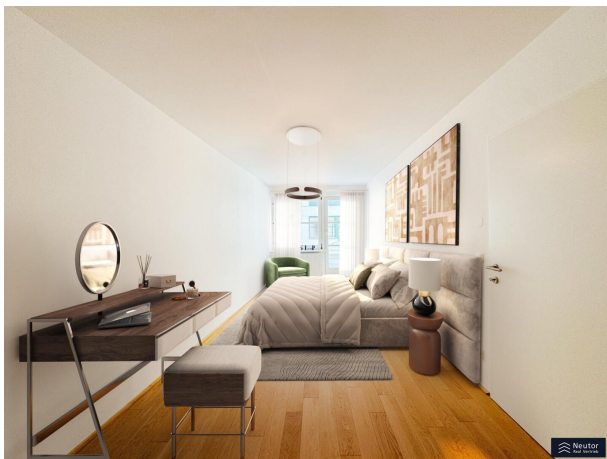
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,41 m ²
Nutzfläche:	239,26 m ²
Gesamtfläche:	239,26 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	579,57 €
USt.:	65,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

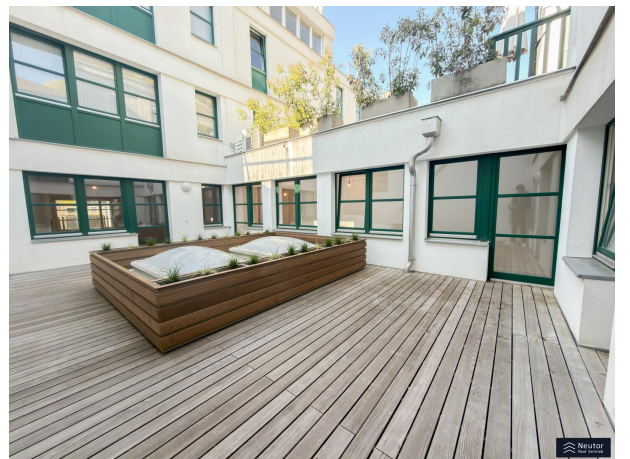


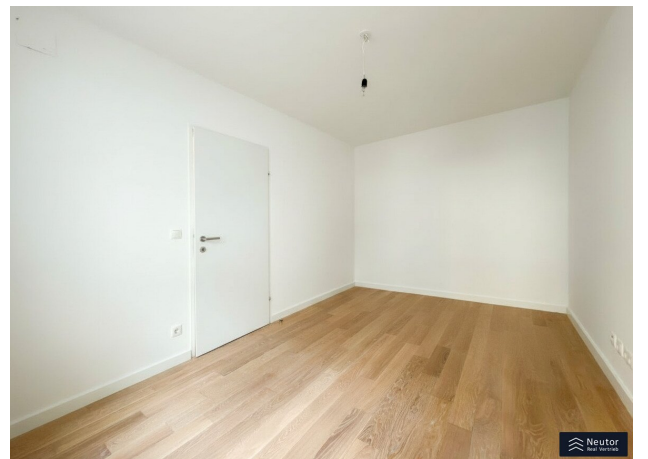
Manuel Hausberger



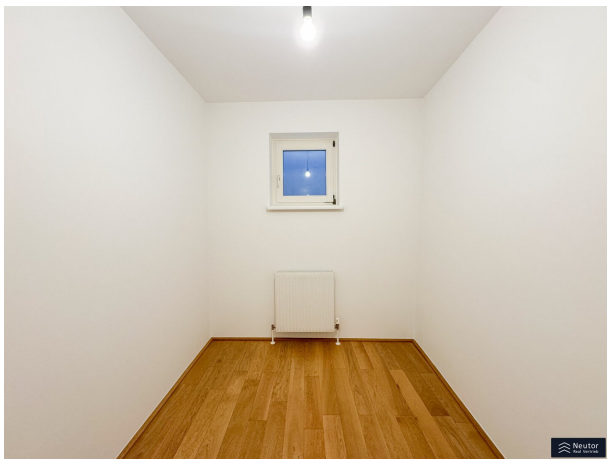




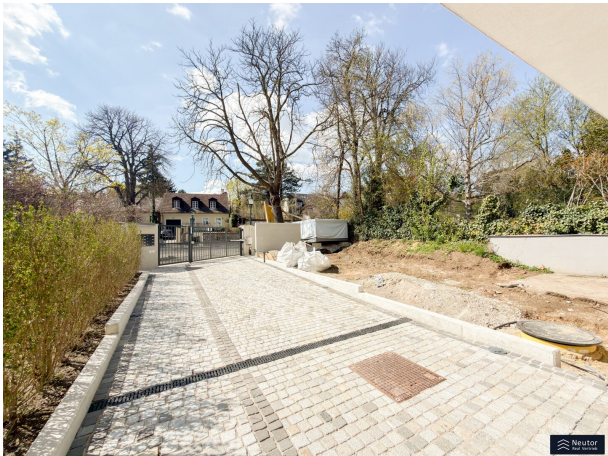












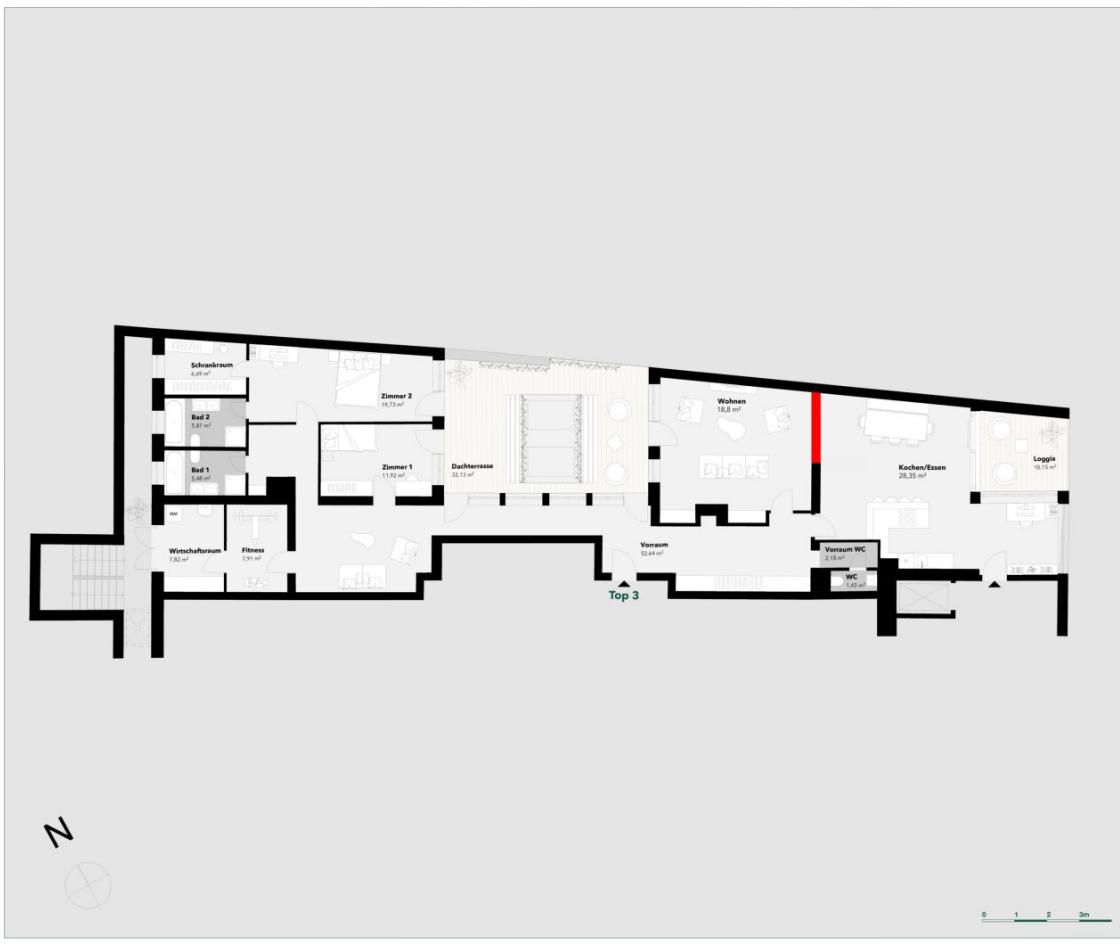
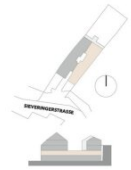


VERKAUFSPLAN

1. Stock
3-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche:	206,36 m ²
Vorraum:	32,64 m ²
Vorraum WC:	2,18 m ²
WC:	1,43 m ²
Wohnküche:	24,57 m ²
Zimmer 2:	11,92 m ²
Bad 1:	5,48 m ²
Zimmer 1:	19,73 m ²
Schrankraum:	6,69 m ²
Bad 2:	5,84 m ²
Fitnessraum:	7,91 m ²
Wäscheforum:	7,82 m ²
Loggia:	10,15 m ²
Dachterrasse:	32,13 m ²
Kellerabteil:	1,50 m ²
Raumhöhe:	2,53 m

LAGEPLAN



Vorbehaltlich technischer sowie anderer Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Abfertigung von Finanzunterlagen geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsplan sowie allen weiteren Änderungen und Referenzen.



Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Loggia im 19. Bezirk

Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines modernen Wohnhauses im 19. Bezirk vereint luxuriöses Wohnen mit durchdachter Raumgestaltung und absoluter Privatsphäre. Mit ca. 207 m² Wohnfläche inkl. Loggia, einer privaten Terrasse als Atrium gestaltet und direktem Liftzugang bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohnambiente. Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und die flexible Gestaltungsmöglichkeit machen diese Wohnung zu einem exklusiven Zuhause.

Auf Wunsch kann vom Eigentümer eine Wand aufgezogen werden, um die Abtrennung zur 5-Zimmerwohnung zu realisieren.

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. 207,41 m² (inkl. Loggia)
- **Loggia:** ca. 10,71 m²
- **Dachterrasse:** ca. 31,85 m²
- **Zimmer:** 4, ein Zimmer mit en-Suite Badezimmer "**optional möglich das Einziehen einer Wand**"
- **Küche:** Offene Wohnküche, hochwertig ausgestattet
- **Badezimmer:** 2 (1 en-suite mit Badewanne, Dusche, WC;

- **WC:** 3 (1 separat mit Handwaschbecken)
- **Lift:** Direktzugang in die Wohnung
- **Kellerabteil:** Ja
- **Garage:** Optional (€ 30.000,-, E-Laden vorbereitet)
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage
- **Kühlung:** auf Wunsch und gegen Aufpreis
- **Heiz-/Kühlsystem:** Geothermie (Roots Energy, CO2-arm)

Highlights

- **Flexible Raumgestaltung:** Optionale Wand für 5. Zimmer
- **Großzügiger Wohnbereich:** Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia
- **Private Dachterrasse:** Zentral gelegen, ideal für Entspannung
- **Masterbereich:** Mit begehbarem Schrank und en-suite Badezimmer
- **Zugänge:** Direkter Liftzugang und zwei Stiegenhaus-Zugänge
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen (160 m), CO2-arme

Energieversorgung

- **Exklusive Ausstattung:** Vollholzparkett

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:** € 1.390.000,-

- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** € 656,16 netto zzgl. USt.
- **Rücklage:** ca. € 0,50 pro m²
- **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: 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/m²/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