

**Luxus, Privatsphäre und modernste Eleganz vereint -
Architektonisches Juwel in exklusiver Grünruhelage des
19. Bezirks**



Objektnummer: 22212
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sieveringer Straße 16
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	647,07 m²
Nutzfläche:	842,49 m²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	8
Balkone:	3
Terrassen:	3
Keller:	195,42 m²
Heizwärmebedarf:	C 45,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	11.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



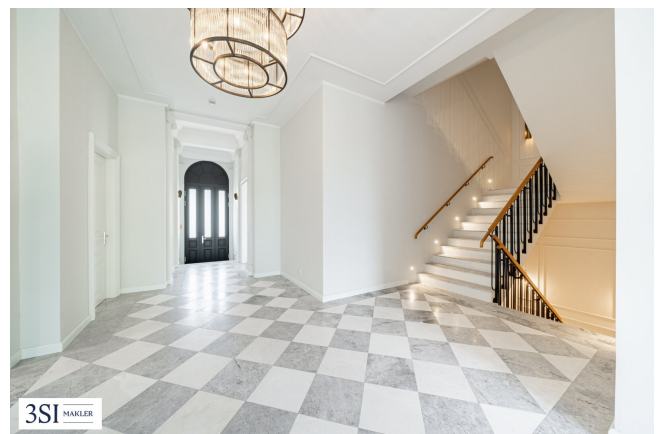
Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH









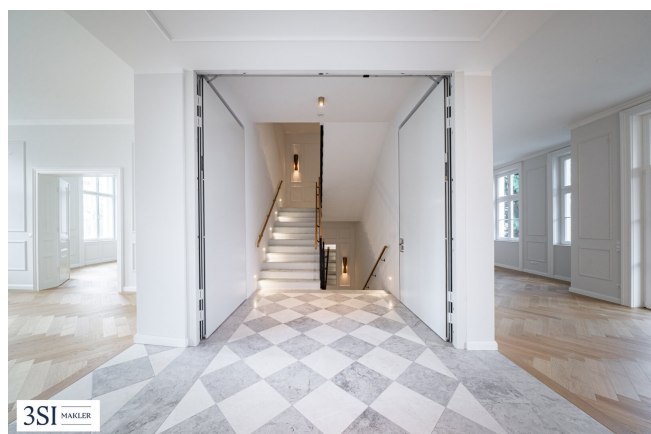
















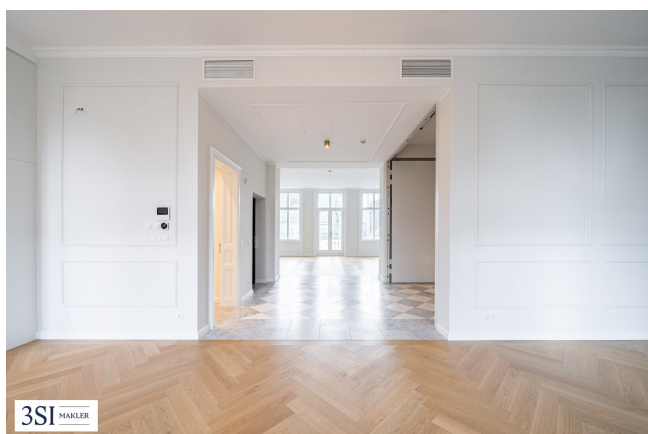
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



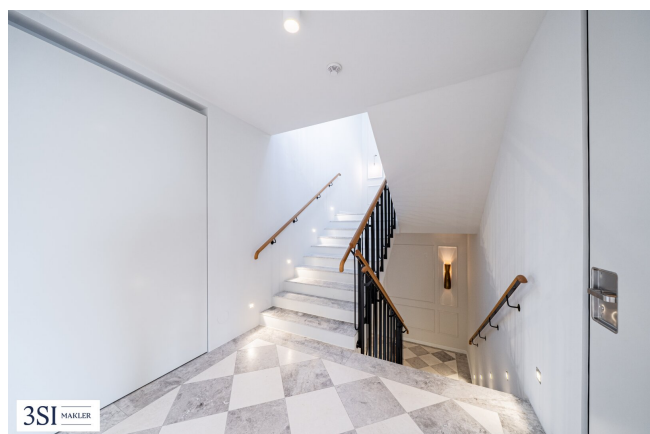














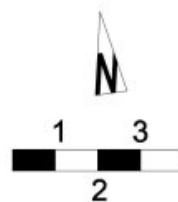
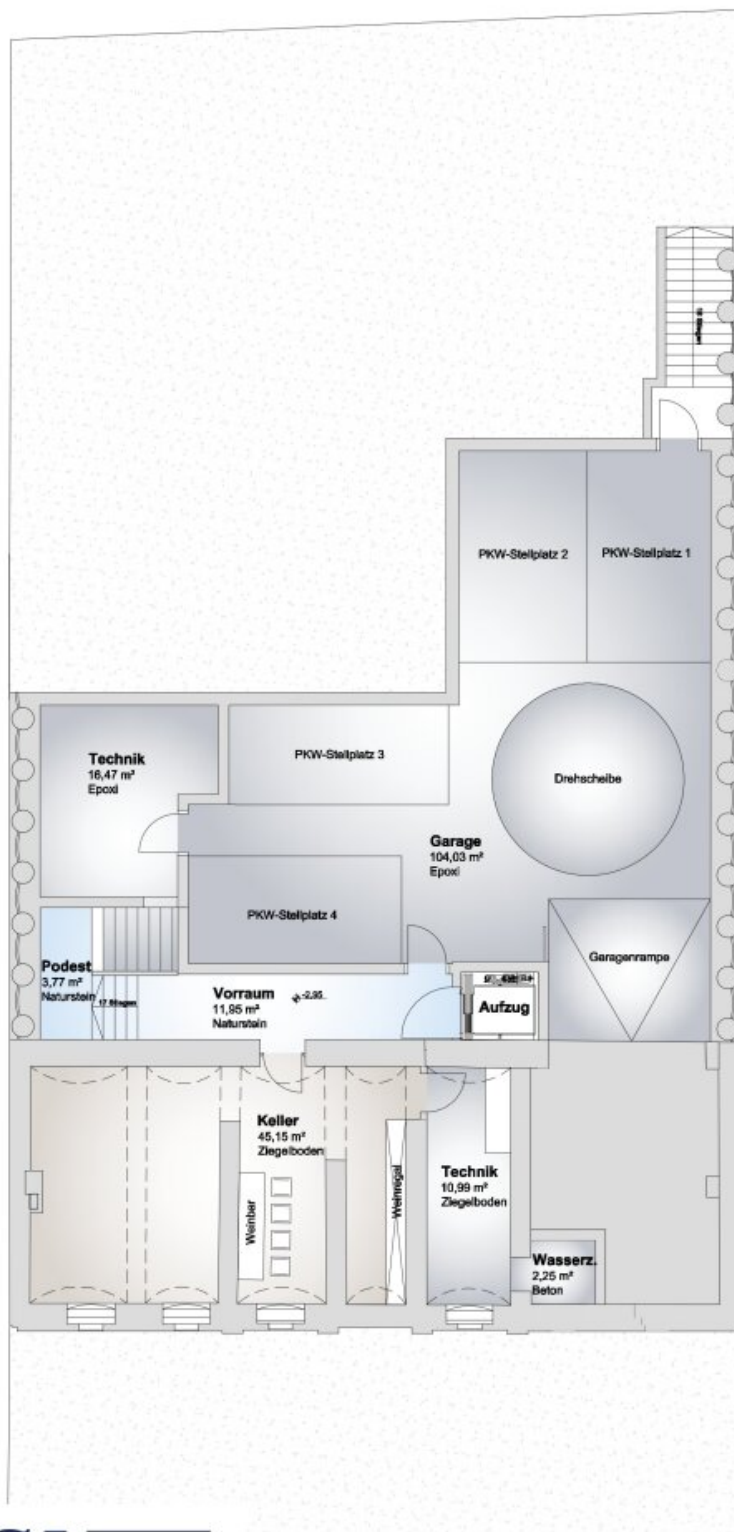








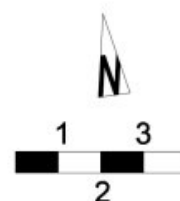
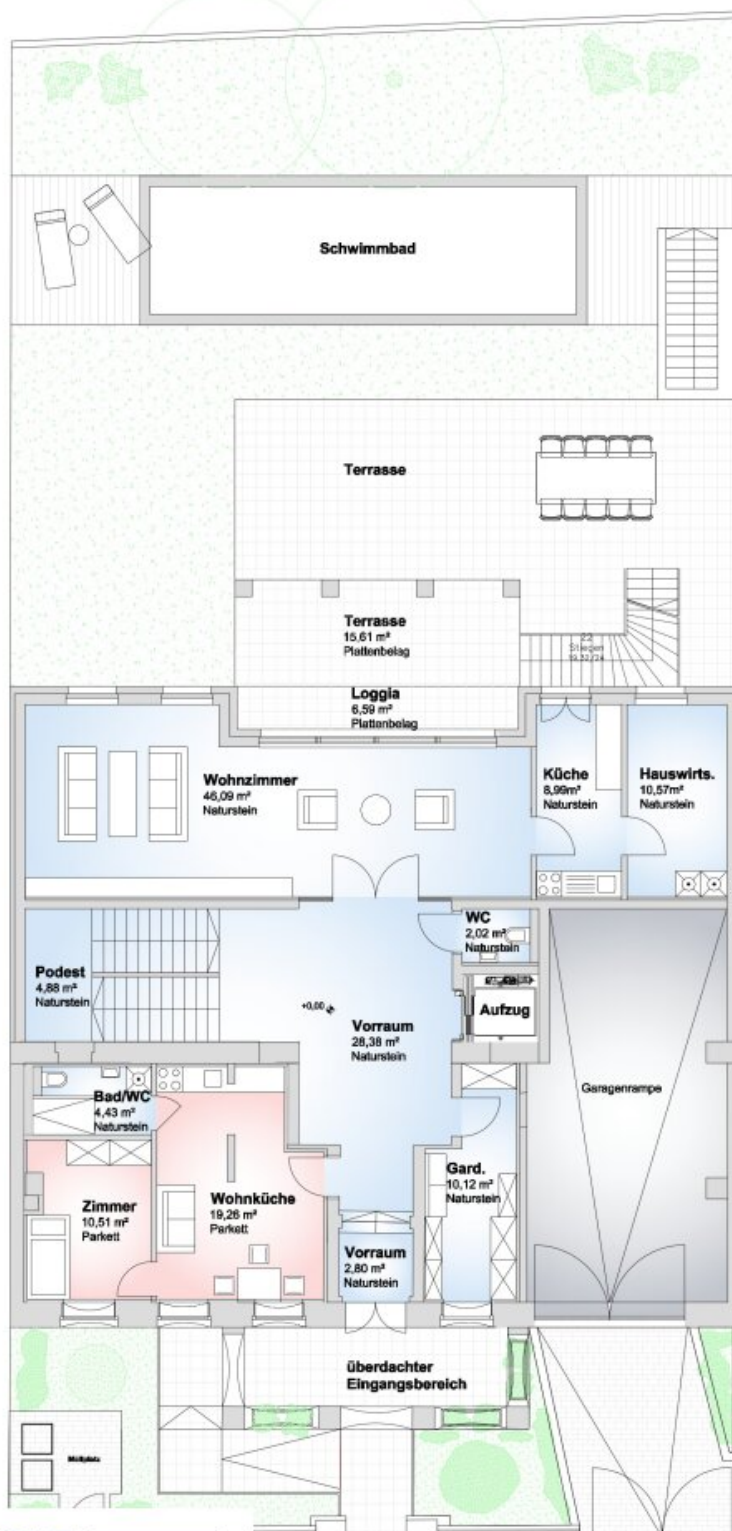
3SI MAKLER



HINGICHTLICH DER BODEN- UND WANDELAGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SCHÜTTGUT- AUSSTATTUNGEN IST EINE AUSWEISUNG DER JEWILIGEN AKTUELLEN BAU- UND AUSSTATTUNGSGESCHIEDERUNG, DURCHSTANDSABSTÄNDE SOWIE HOCHEN UND UNTERSCHIEDLICHE PLANHÖHEN, ANGEZEIGT. WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUELEMENTEN, VERWENDBARE NATURSTEINE SIND EMPFOHLEN. ALLE QUADRATMETERRÄUMEN SIND NACH NORMENGEHÖRIG BEZUGSWEISE UND CA.-ANGABEN. MASSSTÄBEN SIND 30 SIND MÖGLICH.

Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien

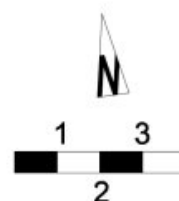
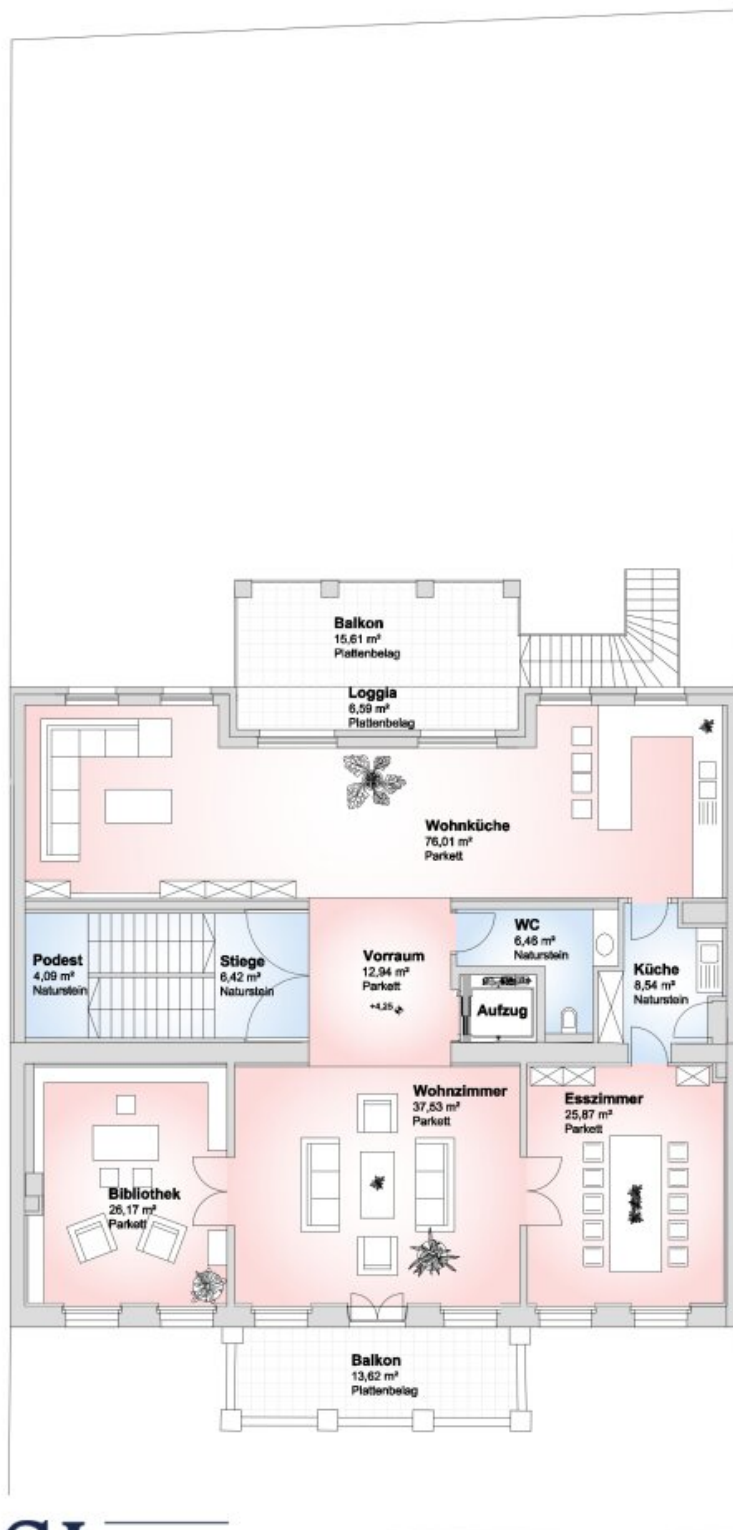
Kellergeschoss	15.10.2021
Masstab 1:100	01



HINGICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SCHÜTTGUT- AUSSTATTUNGEN IST FÜR DIESE PLÄNE DER JEWILIGE AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSVERFAHREN, EINRICHTUNGSANORDNUNGEN SOWIE HOHEN UND UNTERSCHIEDLICHE PLANHÖHEN, ANGEZEIGT. WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUELEMENTEN, VERWENDBARE NATURSTEINE SIND UNVERFÜGBAR. ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH HOCHRECHNUNG BERESCHNET UND CA.-ANGABEN. MAßSTÄBANGABEN SIE SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

Erdgeschoss	15.10.2021
Masstab 1:100	02

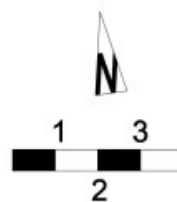
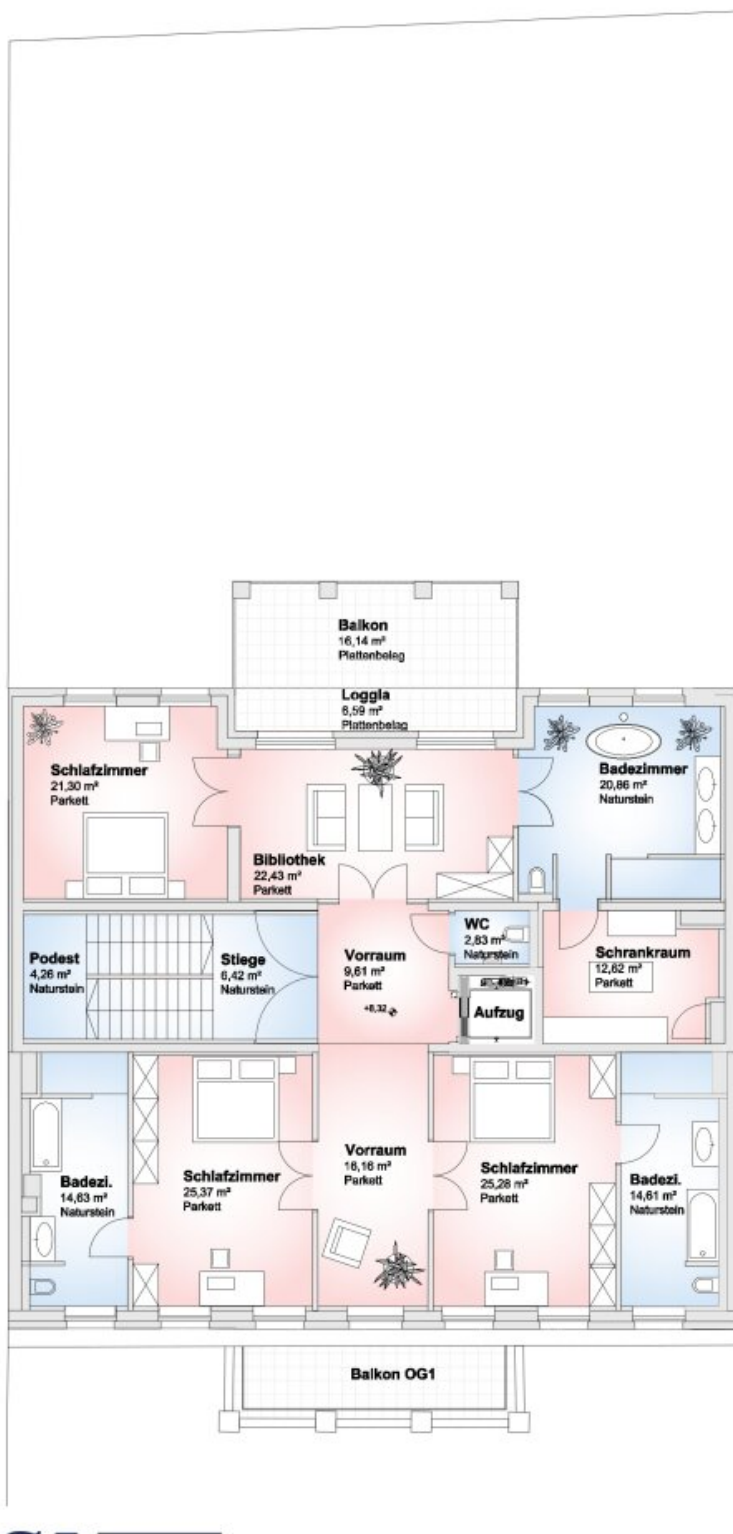


HINGICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SCHÜTTGUT AUSSTATTUNGEN IST FÜR DIESE PLÄNE KEINE VERPFLICHTUNG ZU AKTUELLEN BAU- UND AUSSTATTUNGSVEREINBARUNGEN, DURCHFÜHRUNGSGEBOHRNEN SOWIE HOCHEN UND UNTERSCHIEDLICHEN PLANHÖHEN, ANSCHLÜSSEN, WÄRMEDÄMMUNG, DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUELEMENTEN, VERWENDBARE NATURSTEINE SIND EMPFOHLEN. ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH HOCHRECHNUNG BEI 10% UND 20% ANGEHEND, MASSSTÄBANGABEN SIE SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

1. Obergeschoss 15.10.2021

Masstab 1:100 03

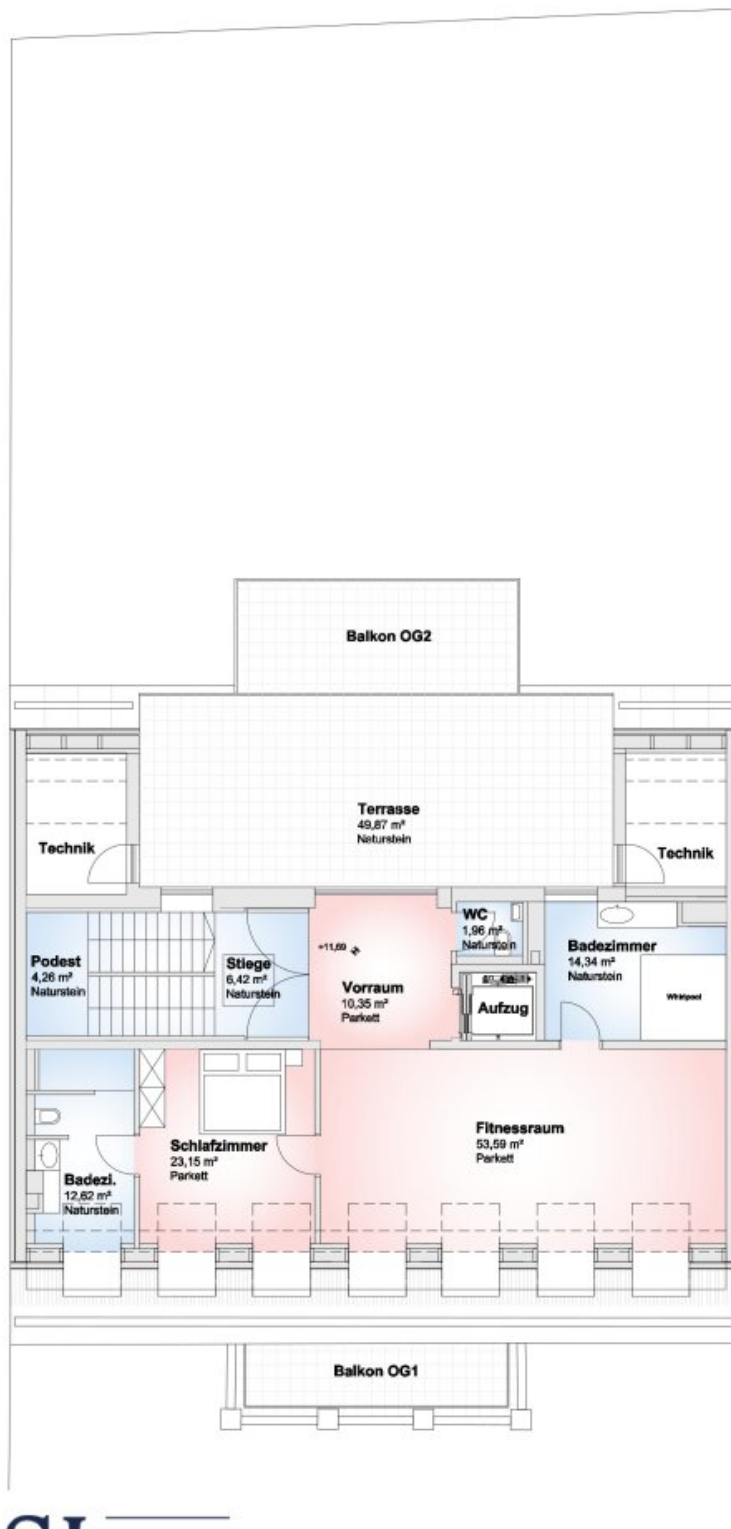


HINGICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SCHNITTZEUG AUSSTATTUNGEN IST FÜR DIESE PLÄNE KEINE VERBÜR- GUNG DER JEWEILIG AKTUELLEN BAU- UND AUSSTATTUNGSGESCHÄFTS- VERHÄLTNISSE GEWÄHRLEISTET. SOWIE HOCH- UND UNTERSCHIEDLICHE PLANKOPPIE, ANSCHLÜSSE, WÄRMEDÄ- MUNG, DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUELEMENTEN, VERWENDBARE MATERIALIEN SIND UNVERBÜR- GUNG. ALLE QUADRATMETRANGABEN SIND NACH HOCHRECHNUNG BERESCHNET UND CA.- ANGABEN. MASSSTÄBANGABEN BIS 2% SIND MÖGLICH.

**Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien**

2. Obergeschoss 15.10.2021

Massstab 1:100 04



HINSEHLICH DER BODEN- UND WANDELAGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SCHÜTTEN AUSSTATTUNGEN IST FÜRSCHESSICH DER JEWELIG AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSCHREIBUNG, DIMENSIONIERUNGSGRÄNZE SOWIE HOCHEN UND UNTERSCHIEDLICHE PLANOPTIK, ANGEZEIGTEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN. NOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUELEMENTEN, VERWENDEBAR. NATURSTONE SIND EMPFEHLEND. ALLE QUADRATMETERRÄUMEN SIND NACH HOCHRECHNUNG BEZUGSWEISE UND CA.-ANGABEN. MASSSTÄBEN SIND 2% SIND MÖGLICH.

Sieveringer Strasse 16
A-1190 Wien

Dachgeschoss 15.10.2021

Masstab 1:100 05

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Anwesen in Sieveringer Bestlage

In einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, eingebettet in die idyllische Umgebung von Sievering, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Stadtpalais als wahres Unikat. Die prachtvolle Villa verbindet eindrucksvoll historischen Charakter mit modernster Wohnqualität und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Privatsphäre. Mit einer Wohnfläche von rund 650 m² verteilt auf vier Ebenen bietet die Liegenschaft ein repräsentatives Wohnkonzept für anspruchsvolle Eigentümer.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt das elegante Entrée mit großzügigem Raumgefühl, hochwertigen Materialien und stilvollen Details. Klassische Architekturmerkmale wurden im Zuge der aufwendigen Generalsanierung harmonisch mit moderner Technik und zeitgemäßer Innenarchitektur kombiniert. Großzügige Fensterflächen sorgen auf allen Ebenen für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente und eröffnen schöne Blickachsen in den gepflegten Gartenbereich.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit exklusiver Designküche und hochwertigen Geräten. Die fließenden Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen eine besondere Wohnatmosphäre und führen direkt auf die großzügige Terrasse sowie in den stilvoll angelegten Garten mit beheiztem Pool. Hier entsteht ein privater Rückzugsort, der urbanes Wohnen mit entspannter Ruhe vereint.

Die Villa verfügt über mehrere großzügige Schlafzimmer- und Wohnbereiche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – von Familienwohnen bis hin zu repräsentativem Arbeiten auf höchstem Niveau. Besonders hervorzuheben ist die luxuriöse Master-Suite mit exklusivem Badezimmer- und Wellnessbereich, die ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre bietet.

Ein Personenaufzug verbindet sämtliche Ebenen des Hauses und unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser außergewöhnlichen Immobilie. Maßgefertigte Einbauten, edle Oberflächen sowie modernste Gebäudetechnik vervollständigen das hochwertige Gesamtbild und machen dieses Palais zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Sievering zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und verbindet naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Zahlreiche Heurige, Restaurants, Nahversorger und internationale Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sind die Wiener Innenstadt sowie bedeutende Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar.

Highlights

- Exklusive Ruhelage in Sievering
- Historisches Stadtpalais mit hochwertiger Generalsanierung
- Rund 600 m² Wohnfläche auf vier Ebenen
- Repräsentative Wohn- und Empfangsbereiche
- Großzügige Loggia mit direktem Gartenzugang
- Stilvoll angelegter Garten mit beheiztem Pool
- Personenaufzug über sämtliche Ebenen
- Luxuriöse Master-Suite mit Wellnessbereich
- Hochwertige Designküche mit Premiumgeräten
- Edle Materialien und maßgefertigte Einbauten
- Modernste Haustechnik
- Garage/Stellplätze für 4 PKWs vorhanden
- Hervorragende Infrastruktur und schnelle Innenstadtanbindung

Nebenkosten

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind

unsererseits ohne Gewähr.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <150m
Apotheke <225m
Klinik <700m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <125m
Universität <1.075m
Höhere Schule <1.075m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <650m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap