



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211239

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 725000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 111.23m²

Leben wie im eigenen Haus ? bezaubernde Winzerhaus-Wohnung mit Traumterrasse



Exklusive Wohnung mit Haus-Charakter und sonniger Terrasse in Sievering

In einer der gefragtesten Wohngegenden des 19. Bezirks befindet sich die attraktive Liegenschaft in der Sieveringer Straße 135. Die Lage vereint exklusive Wohnqualität, hervorragende Infrastruktur, maximale Ruhe und unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsflächen. Diese Kombination macht diese Liegenschaft zu einem idealen Investment für Anleger sowie anspruchsvolle Eigennutzer/innen.

Wo Tradition auf modernes Wohnen trifft ? Winzerhaus mit großer Terrasse

Dieses einzigartige Wohnobjekt besticht durch seine moderne Architektur mit teilweise hohen Räumlichkeiten und Dachflächenfenster im Wohnbereich, die für ein angenehmes Raumklima

sorgen. Sie betreten das ehemalige Winzerhaus durch das großzügige Vorzimmer, von dem aus alle Räumlichkeiten zentral begehbar sind und der Ausgang auf die große Terrasse führt. Diese ist uneinsichtig und bietet optimale Privatsphäre zum Entspannen und als ruhigen Rückzugsort. Den loftartigen Wohnbereich erreichen Sie über ein paar Stufen abwärts und bietet viel Platz mit dem angrenzenden Küchenbereich für ein modernes Wohnen. Alle Wohnräume wurden mit einem sehr hochwertigen Eiche-Fischgrätparkettboden ausgestattet, der nochmals den besonderen Charme dieses Hauses unterstreicht. Vor dem Hauseingang steht Ihnen eine weitere Terrasse/Vorgarten zur Begrünung zur Verfügung.

Raumaufteilung:

grosszügiges Entrée

Wohnküche mit einzigartiger Architektur (41 m²)

2 Schlafzimmer

Bad mit Dusche und Badewanne

WC

2 Terrassen (51 m²)

Objekthighlights

Exklusive Adresse in bester Döblinger Lage

Anspruchsvolle Neubauarchitektur im oberen Marktsegment

Premium-Wohnungen mit großen Terrassen-/Gartenflächen - Haus Charakter

Neue Heizkörper, moderne Haustechnik und hochwertige Ausstattung

Attraktive Nachbarschaft mit hoher Wertstabilität

Stellplätze in der Tiefgarage des Gebäudekomplexes sind verfügbar

Weitere Wohnungen im angrenzenden Gebäudekomplex verfügbar:

Wohnflächen: ca. 107?194 m²

Einheiten: 5 Wohnungen derzeit verfügbar

Preisrahmen: ca. EUR 725.000 ? EUR 1.490.000

Zustand: Modernisiert nach umfassender Renovierung

Ideal für: Familien, Paare die Großzügigkeit lieben, Anleger und Eigennutzer die auf langfristige Wertentwicklung setzen

Ein Garagenplatz kann in der Tiefgarage für ? 27.500 ? erworben werden.

Lagebeschreibung

Die Sieveringer Straße zählt zu den führenden Wohnadressen Wiens. Die Umgebung verbindet Natur, Ruhe und städtische Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Lagevorteile im Überblick

Gehobene Nachbarschaft im Herzen von Döbling

Unmittelbare Nähe zu Weinbergen, Wienerwald, Cobenzl und Kahlenberg

Nahversorgung und Gastronomie fußläufig erreichbar

Zahlreiche Heurige und Freizeitmöglichkeiten

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums

Diese Lage zählt zu den dauerhaft stabilen Premium-Wohngebieten Wiens ? ideal für langfristige Wertentwicklung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- 39A

- S45

- U4-Station "Wien Heiligenstadt"

Lage:

Die Wohnung liegt im sehr beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Auch diverse Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Im Stadtteil Döbling befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants. Unweit entfernt liegen diverse Parks und Wanderwege, welche zu schönen Spaziergängen und diversen Freizeitaktivitäten einlädt.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar:

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH. Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden

können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Eckdaten

Wohnfläche: 111.23m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 213.6m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 1.97m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 725000€

Nebenkosten: 355.94€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at