



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211237

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1190000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realtaeeten.at

Wohnfläche: 164.22m²

Prestige Living in Sievering: Großzügige Gartenwohnung mit Stil



Großzügiges Wohnen in Sievering ? Design, Komfort, Grünraum

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.

Objekthighlights

Exklusive Adresse in bester Döblinger Lage

Anspruchsvolle Neubauarchitektur im oberen Marktsegment

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

Großzügige Kellerabteile als zusätzlicher Stauraum

Neue Heizkörper, moderne Haustechnik mit Zentralheizung und hochwertige Ausstattung

Klimanlage in allen Wohnräumen

Attraktive Nachbarschaft mit hoher Wertstabilität

Wohnungen & Eckdaten

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

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 Exklusiv-Wohngebieten Wiens ? ideal für langfristige Wertentwicklung.

Exklusive Garten-Wohnung mit Haus Charakter in absoluter Ruhelage des 19. Bezirks zu verkaufen

Raumaufteilung: Top 31 (Haus 6)

1. Ebene-Wohnen (Erdgeschoß)

Vorraum

Küche

großzügiges Wohnzimmer

2 Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken

WC

2. Ebene (Untergeschoß)

Keller

Wirtschaftsraum
2 Räume
Duschbad
WC

Die Wohnung verfügt über großzügige Glasflächen und teilweise hohe Räume, die einen besonderen Charme vermitteln und für viel natürliches Licht sorgen. Die Terrasse und der große Garten sind vom Wohnzimmer aus begehbar. Es sind gesamt nur zwei 2 Wohneinheiten im Haus 6, bei Bedarf kann selbstverständlich das ganze Haus mit Top 31 mit 164,22 m² Wohnfläche (plus Garten und Terrasse) und Top 32 mit 107,22 m² (plus Terrassen) erworben werden.

Der Wohnung ist ein Tiefgaragen Stellplatz zugeordnet und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Sie gelangen direkt vom Untergeschoß in die Tiefgarage.

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 <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

Eckdaten

Wohnfläche: 164.22m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 230.2m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.55m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1190000€

Nebenkosten: 464.74€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at