



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211238

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1490000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 160.1m<sup>2</sup>

## PRESTIGE WOHNEN im 19. Bezirk, in Nähe der Weinberge! Absolute Ruhelage!



### Prestige-Liegenschaft in exklusiver Döblinger Wohnlage

In einer der gefragtesten Wohngegenden des 19. Bezirks befindet sich diese attraktive Liegenschaft in der Sieveringer Straße 135. Die Lage vereint exklusive Wohnqualität, hervorragende Infrastruktur, maximale Ruhe und unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsflächen. Die Sieveringer Straße zählt zu einer der begehrtesten Wohnadressen Wiens. Die Umgebung verbindet Natur, Ruhe und städtische Lebensqualität auf höchstem Niveau. Diese Kombination macht diese Liegenschaft zu einem idealen Investment für hochwertiges Wohnen sowie anspruchsvolle Eigennutzer/innen.

## Objekthighlights

Exklusive Adresse in bester Döblinger Lage

Anspruchsvolle Neubauarchitektur im oberen Marktsegment

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

Hochwertige Ausstattung, neue Heizkörper, moderne Haustechnik mit Zentralheizung, Klimaanlage in allen Wohnräumen

Ein eleganter Eiche-Parkettboden sowie viele Glasflächen sorgen für lichtdurchflutete Räumlichkeiten und behaglichen Wohnkomfort

Großzügige Kellerabteile als zusätzlicher Stauraum

Attraktive Nachbarschaft mit hoher Wertstabilität  
Atemberaubende Aussicht mit Grünblick und Fernblick

## Wohnungen & Eckdaten

Wohnflächen: ca. 107?194 m<sup>2</sup>

Einheiten: 5 Wohneinheiten derzeit verfügbar

Preisrahmen: ca. EUR 725.000 ? EUR 1.1490.000

Zustand: Modernisiert nach umfassender Renovierung

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

Lagebeschreibung  
Lagvorteile 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.

Prestige-Maisonette Wohnung mit drei Terrassen in absoluter Ruhelage des 19. Bezirks zu verkaufen

Raumaufteilung: Top 29 (Haus 5)

1. Etage

Vorraum/Gang

Küche

Wohnzimmer mit großer Südwest-Terrasse

1 Arbeits-/oder Schlafzimmer mit Terrasse nordseitig

Badezimmer mit Dusche

WC

2. Etage

Gang

2 Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne

WC

Abstellraum

Galerie

Gang

1 Zimmer/Galerie

1 Badezimmer mit Badewanne

Terrasse Südwestseite

Die Wohnung verfügt über großzügige Glasflächen und teilweise hohe Räume, die einen besonderen Charme vermitteln und für viel natürliches Licht sorgen. Die Terrassen sind vom Wohnzimmer aus und der obersten Etage mit Galerie begehbar. Ein Lift bringt Sie bequem in die Wohnung im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses (nur 4 Wohneinheiten im Haus 5).

Der Wohnung ist ein Tiefgaragen Stellplatz zugeordnet und ist im Kaufpreis bereits enthalten.

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.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- 39A

- S45

- U4-Station "Wien Heiligenstadt"

Für eine unverbindliche Besichtigung:

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

Kontaktieren Sie Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 oder unter [gepp@thurner-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at).

Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realtaeten.at](mailto:office@thurner-realtaeten.at).

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: 160.1m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 127.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.13m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1490000€

Nebenkosten: 453.08€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at)