



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 199030

erstellt am : 11.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 925000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 107.22m<sup>2</sup>

## **Wohnen mit Weitblick: Stilvolle 2-Ebenen-Wohnung mit Terrassen in der Sieveringerstraße**



### **Urbanes Wohnen trifft Natur ? Terrassen-Maisonette 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.

## Objekthighlights

Exklusive Adresse in bester Döblinger Lage

Anspruchsvolle Neubauarchitektur im oberen Marktsegment

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

Großzügige Kellerabteile als zusätzlicher Stauraum

Neue Heizkörper, moderne Haustechnik und hochwertige Ausstattung, Klimaanlage

Attraktive Nachbarschaft mit hoher Wertstabilität

Wohnungen & Eckdaten

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

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 Premium-Wohngebieten Wiens ? ideal für langfristige Wertentwicklung.

Ihr Rückzugsort im Grünen: Exklusive Terrassen-Maisonette

Raumaufteilung:

1. Ebene

- Vorraum

- Küche

- Wohnzimmer

- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche und WC

- Gästetoilette

- 2 Terrassen

2. Ebene

- Galerie

- Zimmer

- Terrasse

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

- 39A

- S45

- U4-Station &quot;Wien Heiligenstadt&quot;

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.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch 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 &lt;500m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;2.000m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;3.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;3.000m  
Straßenbahn &lt;1.500m  
Bahnhof &lt;2.000m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 107.22m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 219.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.55m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 925000€

Nebenkosten: 303.43€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

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