

**"architektonisch gut gestaltete Wohnoase auf zwei Ebenen"**



01. Eigentumswohnung 1190 Wien

**Objektnummer: 1626\_26575**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Fetscher**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26



















**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**   
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 Haushalts-/Eigentümerversicherung  
 **RE/MAX**   
 Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**Wohnoase im Herzen Sieverings** Zum Verkauf steht eine wunderschöne Wohn-Oase mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer der exklusivsten Lagen Wiens - im Herzen Sieverings - wo Sie höchste Wohnqualität in absoluter Ruhe genießen werden. Diese Wohneinheit besticht durch einen großzügigen, perfekt durchdachten Grundriss auf zwei Ebenen. Diese moderne, architektonisch sehr gut gestaltete Wohnung hat folgende RAUMAUFTEILUNG: **1. EBENE:** Vorraum, sehr helles Wohn-Esszimmer mit **Wintergarten**, komplett eingerichtete BOSCH-Küche, Abstellraum, großes Schlafzimmer, sehr großes **Marmor-Badezimmer** mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, extra WC **2. EBENE:** große Galerie, drei Schlafzimmer - eines davon mit großer Sonnenterrasse, Bad mit Badewanne, WC **Ausstattung:** Das Wohnzimmer ist mit **Parkettboden** ausgestattet, die Allgemeinbereiche wie Vorzimmer, Küche, Bad und WC sind mit sehr schönem **Granitboden**. Die hellen Parkettböden und die **Fußbodenheizung** garantieren ein angenehmes Wohlfühlgefühl. Das moderne Lebensgefühl, die gehobene Ausstattung sowie die Terrassenflächen mit herrlichem Grünblick sichern Ihnen Wohnqualität für höchste Ansprüche. Der nahegelegene Wienerwald bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Trotz herrlicher Ruhelage finden Sie eine gute Busverbindung 39 A in Richtung Stadt sowie eine gute Infrastruktur im Nahbereich. **Sehr wichtig: Der Garten, welchen Sie auf dem Fotos sehen, ist ein Eigentumsgarten der darunterliegenden Wohnung!!!! Die Wohnung ist bis 31.08.2028 vermietet, die monatliche Miete beträgt NETTO € 2.500,--! Kaufpreis: € 1.190.000,--** Eine Garage kann für € 250,--/Monat angemietet oder um € 35.000,-- gekauft werden! *Heizkostenangaben nicht verfügbar* **Living oasis in the heart of Sievering** For sale is an approx. 167m<sup>2</sup> maisonette in one of the most exclusive locations in Vienna - in the heart of Sievering - where you can enjoy high-quality living in a quiet neighborhood. This modern property impresses with a spacious, well thought-out floor plan on two levels. **FIRST LEVEL:** Entrance room, very bright living-dining room with **conservatory**, fully equipped BOSCH kitchen, storage room, large bedroom, very large **marble bathroom** with double sink, bathtub, shower, extra toilet **SECOND LEVEL:** large gallery, three bedrooms - one with a large sun terrace, bathroom with bathtub, toilet The living room has **parquet flooring**, the common areas such as entrance room, kitchen, bathroom and toilet have **granite floors**. The **underfloor heating** guarantees a pleasant feeling of well-being. The terrace area with wonderful green views enhances the quality of living. The nearby Wienerwald offers countless opportunities for relaxation and leisure activities. You will find good bus connection 39 A in the direction of the city as well as good infrastructure in the vicinity. **The garden shown in the photos is not subject of this sale, it is a property of the ground-floor apartment!!!! The apartment is rented until August 31, 2028, the monthly rent is NET € 2,500! Purchase price: € 1.190.000,--** A garage can be rented for € 250/month or purchased for € 35,000! *Heating costs not available* Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 67.26 kW

bedarf: h/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeC

izwärmeb  
edarf: