



**DR. KOCH**  
traumrealitäten

# EINE LEGENDE ERWACHT – SIEVERING PUR

1190 Wien, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 132/08563



Wohnfläche ca.: **44,14 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **490.000 EUR**





## EINE LEGENDE ERWACHT – SIEVERING PUR

Objekt ID	132/08563
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Sievering) 1190 Wien
Wohnfläche ca.	44,14 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone/Terrassen	1 (6.53 m <sup>2</sup> )
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2023
Heizwärmebedarf (HWB)	36,45 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f <sub>GEE</sub> )	0,79 (Klasse A)
Verfügbar ab	Sommer 2023
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Keller, Personenaufzug, Separates WC
Käuferprovision	3 % zzgl. MwSt.
Provision netto	14.700,00 EUR
Provision brutto	14.700,00 EUR
Provision MwSt.	2.940,00 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	11.101,04 EUR
Kaufpreis	490.000 EUR





## Objektbeschreibung

Nahe der Grenze zum Wienerwald präsentieren wir Ihnen ein Neubauprojekt, wie es das elegante Döbling so noch nicht gesehen hat!

Dieses Projekt holt den Zauber der ehemaligen Traditionsherberge aus der Vergessenheit und verbindet ihn behutsam mit der Moderne.

Perfekt eingebettet in die für Sievering so charakteristischen alten Weinhauerhäuser lebt dieses Projekt äußerlich vom Charme der Vergangenheit, während das Herz des Hauses mit modernster ökologisch nachhaltiger Technik im Gleichklang schlägt.

Es bietet Ihnen Wohnungen zwischen rund 37 m<sup>2</sup> und bis zu 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben dem Haupthaus (Stiege 1 und Stiege 2) sind die drei separat liegenden Townhäuser das Highlight des Projekts.

Großzügige Freiflächen und begrünte Laubengänge stimmen gemeinsam mit dem traumhaften Altbaumbestand auf den nahe gelegenen Wienerwald ein.

Niedrigenergiestandard in höchster Qualität, etwa durch Heizung und Kühlung mittels Erdwärme, lassen umweltbewusstes Wohnen in jeder Hinsicht wahr werden.

Mit ihren zahlreichen Features und liebevollen Details wird "Zur Schönen Agnes" zukünftig nicht nur ihre neuen BewohnerInnen verzaubern.

Komfortable Garage mit (E-Parking)

Moderner, sonniger Erstbezug mit hochwertiger Innenausstattung

Teilweise Altbauchic mit modernen Kastenfenstern und Fischgrätparkett

Großflächige Fenster mit Sonnenschutz

Eigengärten, großzügige Freiflächen und rundum eine intensive Begrünung

Begrünte Laubengänge mit südlichem Flair

Komfortable Hauszentralheizung und Kühlung mittels Erdwärme

Bus-System in Wohnungen für Steuerung von Heizung, Kühlung, Sonnenschutz, Beleuchtung

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Christoph Koch unter 0650/779 15 59 zur Verfügung.





**DR. KOCH**  
traumrealitäten





Sieveringer Strasse



Wohn- Esszimmer





**DR. KOCH**  
traumrealitäten

# Grundriss

OG



## STG 2 | Top 03 | OG

Vorraum	4,13 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,28 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>44,14 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Balkon	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>6,53 m<sup>2</sup></b>

