

## **Exklusives Wohnen in Sievering – 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse**



**Objektnummer: 83465**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sieveringer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	436,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBACHER**

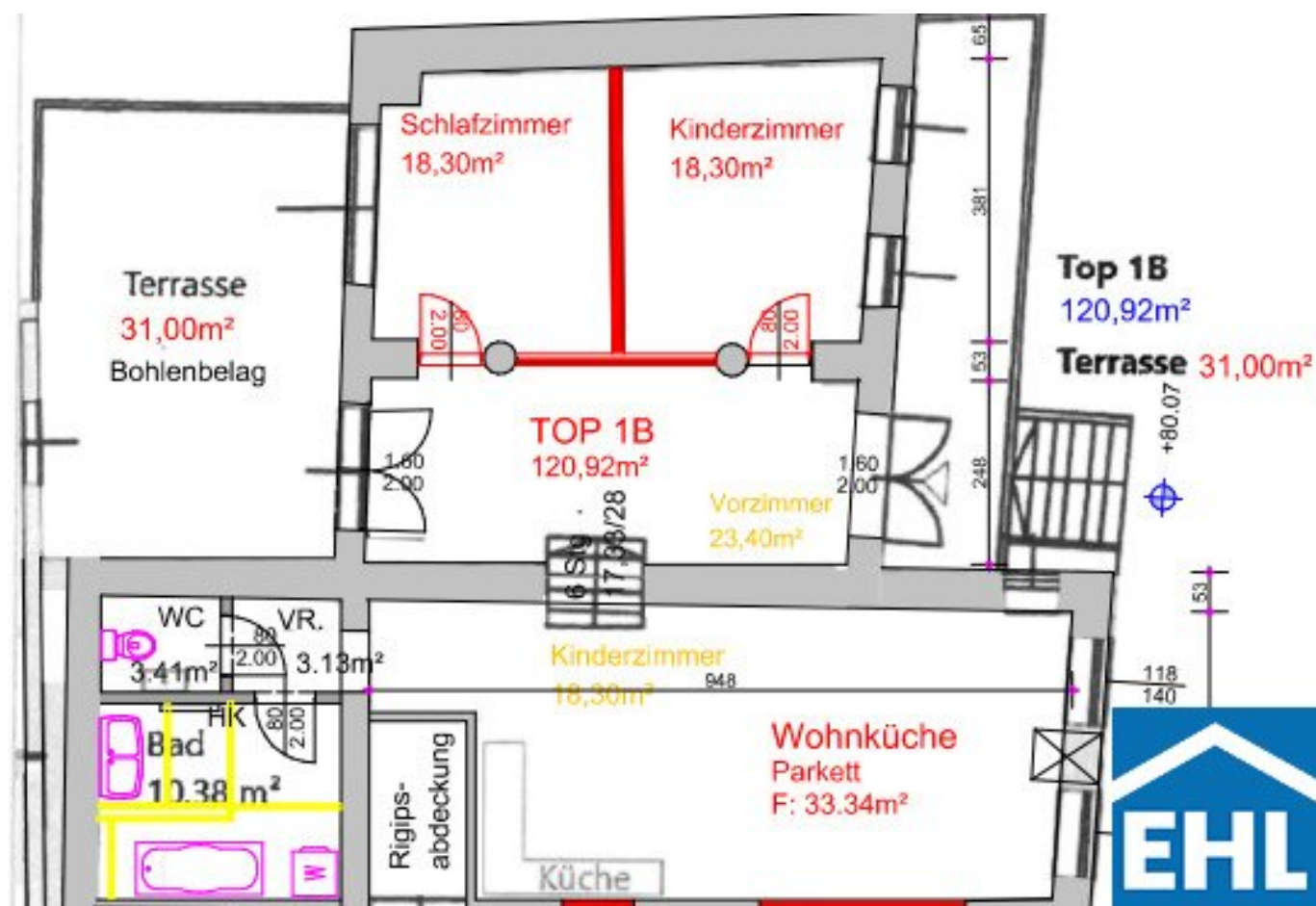
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien













# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in Sievering – 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der begehrten Sieveringer Straße erwartet Sie diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Terrassenwohnung in traditionellem Alt-Wiener Gebäude, die modernen Wohnkomfort mit klassischem Charme vereint.

### Highlights der Wohnung:

- Helle großzügige, freundliche Räume
- Hochwertige, moderne Sanierung – Hochwertige Materialien und stilvolles Design für höchsten Wohnkomfort
- Eigene Terrasse – Genießen Sie entspannte Stunden im Freien
- Perfekte Raumaufteilung – Großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit getrennter Toilette
- Erstklassige Lage – Inmitten des grünen, ruhigen Sieverings mit exzellenter Anbindung und Nahversorgung

### Ausstattung:

- Hochwertiger Fischgrätparkettboden
- Modern ausgestattetes Bad
- Großzügige Terrasse mit Holzboden
- Kassetten Türen
- Messingbeschläge
- Teilweise Holzkastenfenster

Die Sieveringer Straße 137 befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, im Stadtteil Sievering. Diese Gegend ist bekannt für ihre malerische Umgebung, geprägt von Weinbergen und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. ?

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Heurige und Buschenschanken, die für ihre traditionellen Wiener Weine und gemütliche Atmosphäre geschätzt werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 39A gewährleistet, die eine schnelle Verbindung zur Straßenbahnlinie 38 und zur Schnellbahn S45 bieten. Dadurch ist die Wiener Innenstadt bequem erreichbar.

Die Sieveringer Straße zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens, insbesondere aufgrund der ruhigen und grünen Umgebung sowie der exklusiven Nachbarschaft, die aus noblen Villen und charmanten kleinen Straßen besteht. ?

Diese charmante Wohnung verbindet Stil, Komfort und eine erstklassige Lage – ideal für anspruchsvolle Stadtliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen.

Zusätzlich kann ein Stellplatz in der Tiefgarage um € 27.500,- angekauft werden.

Die laufenden Betriebskosten belaufen sich auf € 3,50 brutto/m².

### **3% Kundenprovision**

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 <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.000m



Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap