

# Charmante Gartenwohnung in Untersievering (Döbling)



Objektnummer: 3865\_31

Eine Immobilie von RE/MAX Today

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Markus Martinek**

RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245











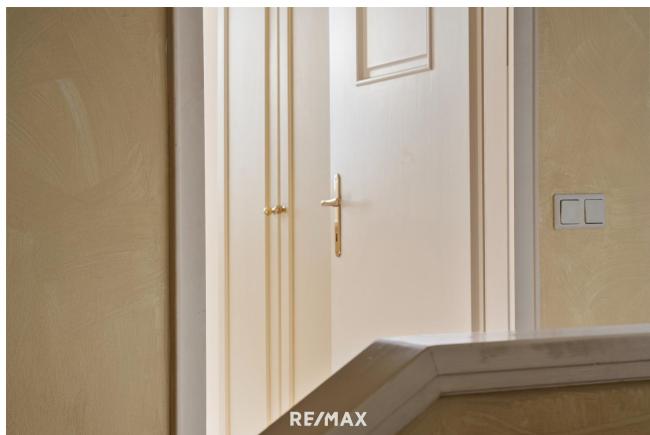
RE/MAX



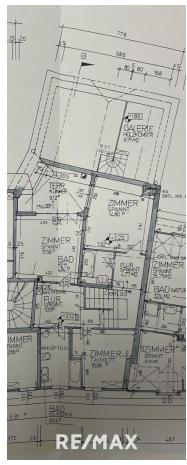
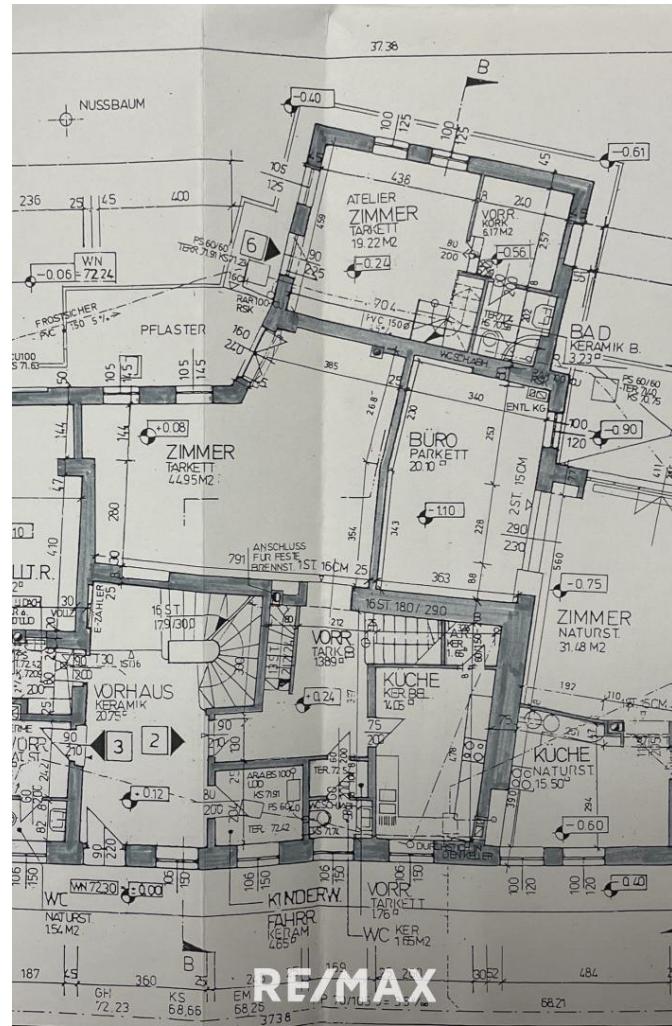
RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage des 19. Bezirks präsentiert sich eine wahre Rarität: Zwei zusammengelegte Wohnungen (Top 2 und Top 6) vereinen den Charme eines Wiener Altbau mit dem unvergleichlichen Wohngefühl eines Hauses. Beide Einheiten sind miteinander verbunden, verfügen jedoch weiterhin über separate Eingänge – eine Besonderheit, die Flexibilität und Exklusivität gleichermaßen bietet.

Die großzügige Wohnfläche umfasst insgesamt fünf Zimmer, drei Bäder (zwei mit WC), ein separates Gäste WC, sowie zwei voll ausgestattete Küchen. Eine private Sauna, eine Terrasse im Obergeschoss, sowie ein idyllischer Garten (mit Terrasse) machen dieses Domizil zu einem Rückzugsort der besonderen Art. Ein Garagenplatz, sowie ein Kellerabteil sind im Kaufpreis inkludiert und runden das Angebot stilvoll ab.

Top 2 erstreckt sich über zwei Ebenen und beeindruckt bereits im Eingangsbereich mit Großzügigkeit. Von hier aus führt ein Abgang zur eigenen Sauna, sowie ein Aufgang in das Obergeschoss. Das weitläufige Wohnzimmer mit offenem Kamin und direktem Gartenzugang lädt zum Verweilen ein und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Über eine Verbindungstüre gelangt man von hier in die zweite Einheit (Top 6). Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine großzügige Küche, sowie ein Gäste-WC mit Vorraum. Im Obergeschoss erwarten Sie drei behagliche Zimmer, zwei Bäder – eines davon mit Fenster –, ein großzügiger Flurbereich mit Einbauschränken, sowie eine Terrasse mit Blick ins Grüne.

Top 6 besticht durch ein schönes Wohnzimmer mit offener Küche und einem charaktervollen Kachelofen. Ein eigenes Badezimmer mit WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Über der Küche wurde eine charmante Galerieebene eingezogen, die sich als Schlafbereich ideal anbietet. Besonders hervorzuheben ist die eigene Eingangstüre, die direkten Zugang zum Garten ermöglicht und dieser Einheit ein hohes Maß an Unabhängigkeit verleiht.

Die Ausstattung umfasst eine Gasetagenheizung, Parkett- sowie textile Bodenbeläge. Ein Fahrradraum im Haus steht ebenfalls zur Verfügung.

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet repräsentatives Wohnen mit dem unverwechselbaren Flair eines Altbau und der Exklusivität eines privaten Gartens. Ein interessantes Angebot, das in Wien nur selten zu finden ist.

## Nähere Umgebung:

### **Schule:**

Volksschule Windhabergasse (149 m)  
Volksschule Flotowgasse (943 m)  
Krotti-Volksschule (659 m)  
Neulandschule Grinzing (937 m)

KMS In der Krim (946 m)  
hlw19 Straßergasse (1,05 km)  
Schwedische Schule in Wien (1,06 km)  
Volksschule Mannagettagasse (1,17 km)  
GRG 19 Billrothstraße 73 (1,45 km)

**Kindergarten:**

Kindergarten Schulsteig (198 m)  
Städtischer Kindergarten und Hort Gräfweg (372 m)  
Pfarrkindergarten & Hort Krim, Weinberggasse 37, 1190 Wien (834 m)  
Kinderfreunde (841 m)  
Städtischer Kindergarten (933 m)

**Bank:**

Bank Austria, Sieveringer Straße 3, 1190 Wien (1,09 km)  
Erste Bank, Grinzingner Allee 1, 1190 Wien (1,10 km)  
Raiffeisenbank (1,19 km)

**Restaurant:**

3 Kugel Schachinger, Sieveringer Straße 99, 1190 Wien (107 m)  
Capri - ristorante e pizzeria, Sieveringer Straße 141, 1190 Wien (251 m)  
Buschenschank Kroiss, Keine Adressinformation (321 m)  
Restaurant Eckel, Sieveringer Straße 46, 1190 Wien (441 m)  
Robert's Alt Sievering, Keine Adressinformation (582 m)  
Vorstadtprinz, Sieveringer Straße 4, 1190 Wien (1,01 km)

**Arzt:**

Dr. Caroline Kienbacher, Sieveringer Straße 62, 1190 Wien (224 m)  
Dr. Brigitte Aloy-Meixner, Sieveringer Straße 102, 1190 Wien (245 m)  
Dr. Ursula Stastny, Traklgasse 8, 1190 Wien (804 m)  
Therapiezentrum (667 m)  
Dr. Ursula Hofmann (695 m)  
Dr. Kuchner (852 m)

**Bäckerei:**

Bäckerei Cafe Wannenmacher (76 m)  
Joseph Brot, Obkirchergasse 37-39, 1190 Wien (1,12 km)  
DeliBrot (1,18 km)

**Supermarkt:**

Denn's Bio (828 m)  
Billa, Sieveringer Straße 4-10, 1190 Wien (991 m)  
Billa (621 m)  
Hofer (697 m)

SPAR Gourmet, Sieveringer Straße 2, 1190 Wien (1,09 km)  
Hofer, Obkirchergasse 35, 1190 Wien (1,13 km)

**Bus:**

Bellevuestraße (51 m)  
Börnergasse (268 m)  
Karthäuserstraße (420 m)

etc.

Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragung  
3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.