

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette in revitalisierter Jahrhundertwende-Villa

Objekt: FI - 134 • Sieveringerstraße 5 • 1190 Wien



Daten im Überblick

PLZ	1190
Ort	Wien
Straße	Sieveringerstraße
Hausnummer	5
Top Nr.	8
Land	Österreich
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Kaufpreis	1.999.000,00 €
Wohnfläche.	ca. 185 m ²
Nutzfläche	ca. 204 m ²
Fläche Terrassen	ca. 35 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC	2
ImmoNr	FI - 134
Stockwerk	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kellerabteil	Ja
Zugänglichkeit/ Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Barrierefreies Duschbad

Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kamin	Ja
Klimatisierung	Klimaanlage, Fussbodenkühlung
Bodenbelag	Parkett
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Kanal
TV-Anschluss	Kabelfernsehen, Internet
Bad	Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Fenster, WM Anschluss
WC	separat, Handwaschbecken
Baujahr	1904
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Heizwärmebedarf	196,02 kWh/(m ² a)
Heizwärmebedarf	F
fGEE	2,86
fGEE	E

Beschreibung

In einer aufwendig revitalisierten Jahrhundertwende-Villa in bester Döblinger Lage gelangt nunmehr diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette zum Verkauf.

Die stilvolle Verbindung aus historischem Altbaucharakter und hochwertiger, zeitgemäßer Sanierung schafft ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Bereits das repräsentative Entrée, die gegliederte Fassade und das elegante Stiegenhaus vermitteln den besonderen Charakter dieser Liegenschaft.

Die Wohnung selbst überzeugt mit rund 185 m² Wohnfläche, großzügiger Raumwirkung, viel Tageslicht und einem durchdachten Maisonette-Konzept. Herzstück ist der beeindruckende Wohnsalon mit offenem Raumgefühl, markantem Erker und weitläufigen Fensterflächen. Von hier aus eröffnen sich schöne Blickachsen in Richtung Grinzing, während die Dachterrasse zusätzlichen Freiraum mit eindrucksvollem Ausblick über die Dächer Döblings bietet. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und Wohnkomfort: großzügige Freiflächen, ein eigener Masterbereich mit Ankleide und Bad en suite, hochwertige Materialien sowie die seltene Möglichkeit, Gäste mittels Lift nahezu direkt auf die Dachterrasse zu führen.

Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die eine repräsentative, außergewöhnliche und zugleich wohnlich-elegante Immobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Lage

Die Sieveringer Straße zählt zu den gefragtesten Wohnadressen des 19. Bezirks und steht für ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und besonderem Flair. Döbling verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen, fast schon kleinstädtischen Atmosphäre. Exklusive Nahversorgung, charmante Geschäfte, vielfältige Gastronomie sowie der Markt am Sonnbergplatz befinden sich in bequemer Reichweite und prägen das gehobene Wohnumfeld. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Privatkliniken, öffentliche Verkehrsanbindungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar. Auch der hohe Freizeitwert spricht für sich: Weinberge, der Wienerwald und zahlreiche Naherholungsgebiete liegen praktisch vor der Tür und machen diese Adresse besonders attraktiv für all jene, die repräsentatives Wohnen mit Ruhe, Grünbezug und bester Anbindung verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

Die Dachgeschoss-Maisonette präsentiert sich als Erstbezug nach Sanierung und vereint klassische Stilaltbau-Elemente mit modernem Wohnkomfort.

Echtholzparkett, elegante Flügeltüren, großzügige Raumhöhen und eine klare, hochwertige Ausstattungssprache unterstreichen den exklusiven Anspruch dieser Immobilie.

Beheizt wird die Wohnung über Fußbodenheizung; zusätzlich sorgen Klimaanlage und Fußbodenkühlung für zeitgemäßen Komfort zu jeder Jahreszeit.

Ein Kamin ergänzt das Wohnkonzept auf besonders stimmige Weise.

Auf der Eingangsebene befinden sich ein großzügiger Vorraum mit Garderobenbereich, ein Gäste-WC mit Tageslicht, ein Abstellraum, die offen konzipierte Küche sowie der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Salon und Erker.

Über eine geschwungene Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das mit zusätzlichem Raumangebot, eindrucksvollen Blickbeziehungen und direktem Zugang zur Dachterrasse überzeugt. Ergänzend steht ein weiterer, von der Terrasse begehbarer Stauraum im nicht ausgebauten Dachboden zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 1.999.000,00

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr.....1,1%
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



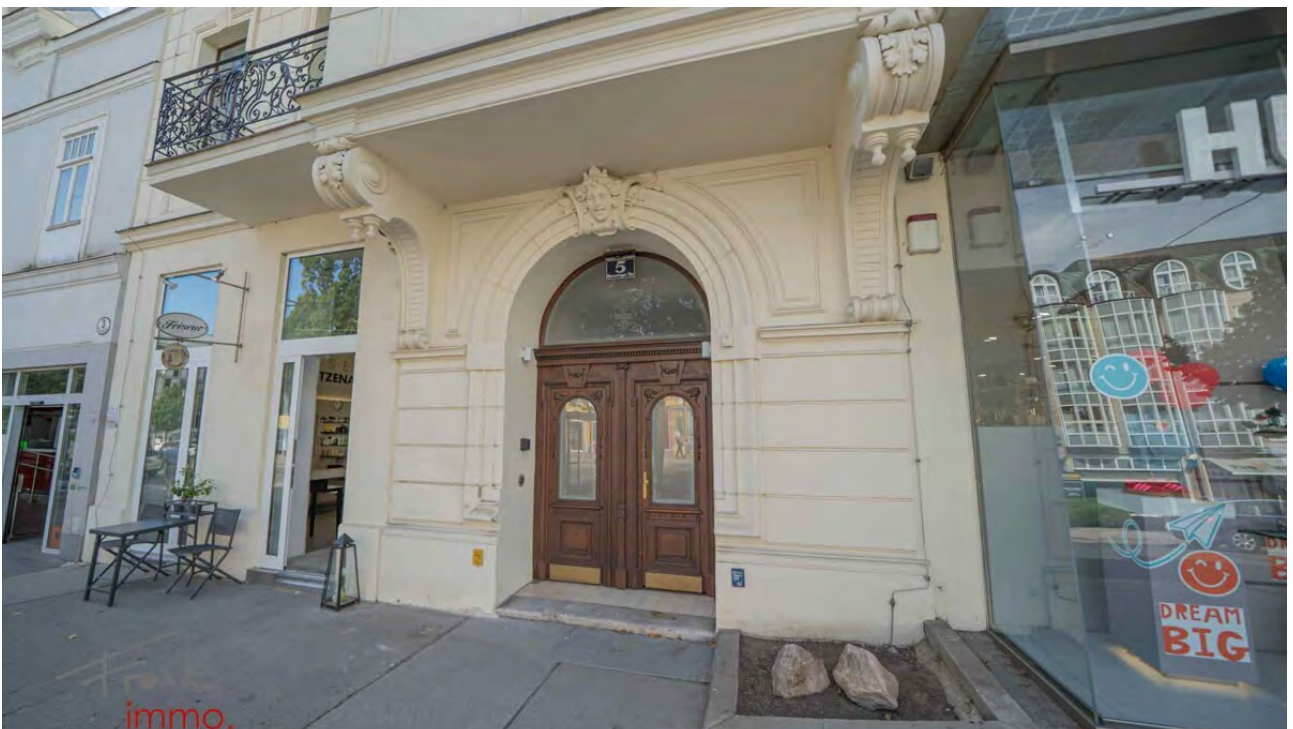
Fassade Sieveringerstr.



Fassade Ecke



Fassade Friedelgasse



Hauseingang



Stiegenhaus



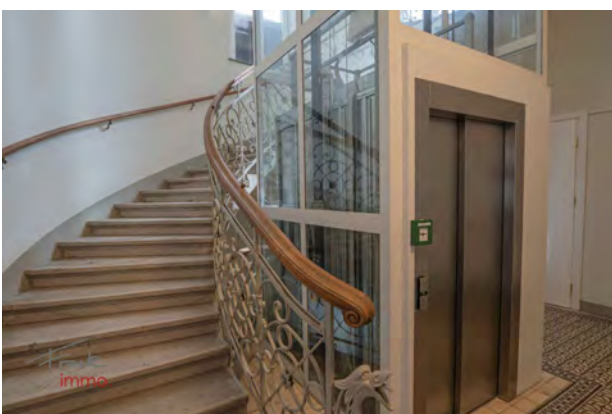
Stiegenhaus



Hauseingang



Hauseingang



Stiegenhaus



Top 8



Stiegenhaus



Küche



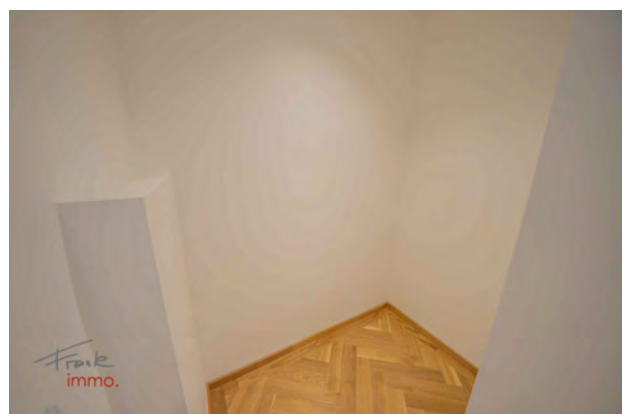
Küche



Küche-Vorraum



Küche-Vorraum



Abstellraum



Garderobe



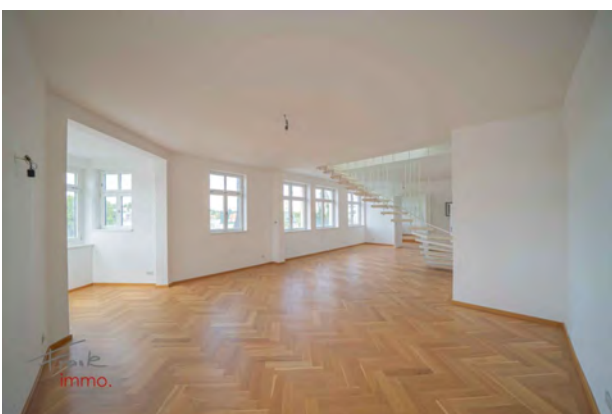
WC



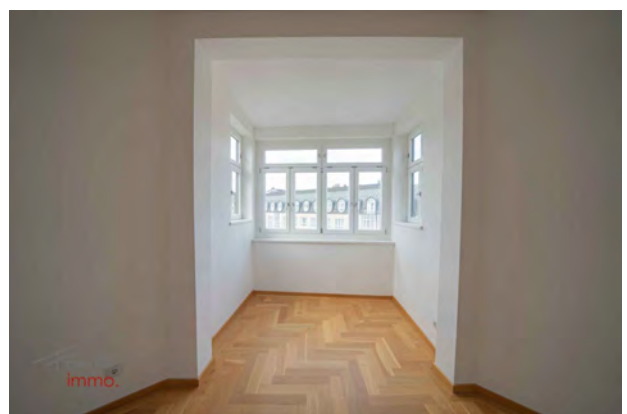
Wohnsalon



Wohnsalon



Wohnsalon



Wohnsalon



Wohnsalon



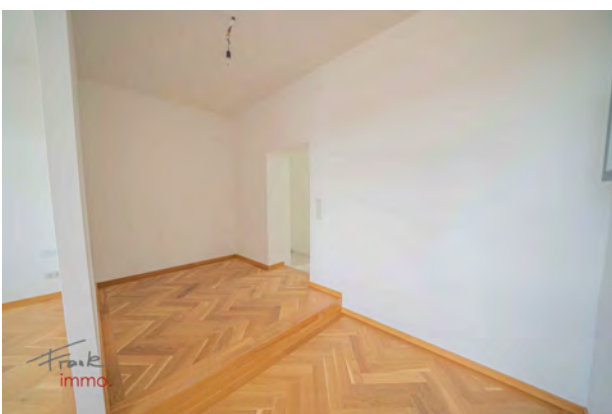
Erkerzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schrankraum



Bad



Bad



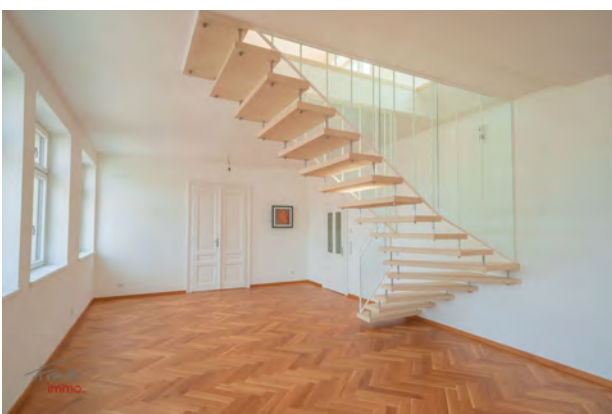
Bad



Bad



Aufgang OG



Aufgang DG



OG



OG



OG



OG



Ausblick Nord



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Lift bis auf die Terrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Terrasse



Ausblick

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Frank
Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: office@frankgroup.at

Web: www.frankgroup.at

Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.