

Immobilienexposé

Generalsanierte 2,5-Zimmer Wohnung in Sievering

Hofruhelage mit Grünblick

Kaufpreis 375.500€ (provisionsfrei)

Weitere Einzelheiten über die Immobilie entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:

Ansprechperson: Herr Oliver Felder
Mailadresse: felder@mnpv.at
Telefonnummer: +43 670 192 0 292





Möblierungsvorschlag Wohnzimmer

Generalsanierte 2,5-Zimmer Wohnung in Sievering

Hofruhelage mit Grünblick

Kaufpreis 375.500€ (provisionsfrei)

Ca. 62,24m² Wohnfläche | 2,5 Zimmer | ab sofort

Objektvideo -> <https://www.dropbox.com/scl/fi/6k68arhyj6ngkzir2ca2d/Video-Hochformat.mp4?rlkey=spvhkg3o9lu782f22b8odrnvi&e=1&dl=0>

Details

Stockwerk	1. Stock ohne Lift	Baujahr	Ca. 1962
Top	73	Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Wohnfläche	Ca.62,24m ²	Beziehbar	Ab sofort
Freiflächen	Nein	Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Fernwärme	Anzahl Zimmer	2
Energieausweis	Vorhanden	Badezimmer	1
Heizwärmebedarf	D 100,3kWh/m ² /a	WC	1
fGEE	D 2,29	Küche	1
		Abstellraum	1
		Kellerabteil	1
		Möbliert	Nein

Preisinformationen

Kaufpreis	375.500 €	Grundbuchseintragungsgebühr	1,1 %
		Grunderwerbsteuer	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Umsatzsteuer
Betriebskosten	133,82 €	Provision	Provisionsfrei
Reparaturrücklage	105,40 €		
Umsatzsteuer	13,38 €		
monatl. Kosten	252,60 €		

Heizkosten, Warmwasser, Gaskosten, Strom etc. sind verbrauchsabhängig. Bei Fremdfinanzierung treten weitere Posten wie zb. für die Einverleibung der Hypothek iHv. 1,2% der eingetragenen Pfandrechtsforderung hinzu.

Ab dem 1. April 2024 entfällt für Eigenheime vorübergehend die Eintragungsgebühr für Grundbuch und Pfandrecht bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000€. Voraussetzung dafür ist das dringende Wohnbedürfnis. Nicht umfasst sind jedoch unentgeltlich erworbene Immobilien (z. B. durch Erbschaft oder Schenkung). Bitte beachten Sie, dass die Anwendbarkeit dieser Befreiung stets im Einzelfall zu prüfen ist.

Ausstattung

HARO Parkettboden aus Eichenholz in Landhausdielen-Optik	Smarte Steuerung der Raumtemperatur mittels Einzel-Raumthermostat im Wohnzimmer und Schlafzimmer
Modernes Feinsteinzeug in Bad, WC, Küche und Abstellraum	Sanitärarmaturen von GROHE
Deckenbeleuchtung mit LED-Einbauspot in Vorzimmer und Badezimmer in einstellbarer Farbtemperatur	Verflieste bodenebene Dusche mit Unterputz Regendusche von GROHE
3-fach verglaste Fenster mit Insektenschutzrollo in den Zimmern	Elektrischer Handtuchheizkörper
Markensanitärkeramik von Villeroy & Boch	Duschwandverglasung mit schmutzabweisender Nanobeschichtung und Sicherheitsglas
	Schalter, Steckdosen und Netzwerkdosen von Berker

Beschreibung der Wohnung

Diese **hochwertig sanierte Wohnung** überzeugt durch ein **stimmiges Ausstattungskonzept, zeitgemäße Technik** und eine **funktionale Raumaufteilung**.

Im Zuge der **Generalsanierung** wurden sämtliche Leitungen (Elektrik und Installation) erneuert, neue Innentüren verbaut sowie ein stilvoll gefliestes Badezimmer mit separatem WC neu ausgeführt – beide ausgestattet mit modernen 30 × 60 cm Feinsteinzeugfliesen.

Die Aufenthaltsräume präsentieren sich mit edlem **Landhausdielen-Parkett**, das eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft. **Neue Fenster** mit integriertem **Insektenschutzrollo** in den Aufenthaltsräumen sowie eine moderne **LED-Deckenbeleuchtung** im Vorzimmer und Badezimmer runden die durchdachte Innenausstattung ab.

In den Aufenthaltsräumen steht Ihnen eine **smarte Steuerung** der Raumtemperatur, über ein jeweils eigenes **Einzelraumthermostat** zur Verfügung. Darüber hinaus wurde eine sternförmige **Netzwerkverkabelung** implementiert, die eine **zentrale Vernetzung** der Aufenthaltsräume ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche **Grünblick** aus den Fenstern und dem französischen Balkon, kombiniert mit der absoluten **Ruhelage** innerhalb der Wohnhausanlage – eine seltene Kombination, die urbanes Wohnen mit Erholung und Entspannung vereint.

Die Raumaufteilung **ist klar strukturiert**: Alle Zimmer sind zentral über den Vorraum erschlossen. Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in Badezimmer, separates WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer sowie die Küche. Ein an die Küche angeschlossener Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Komfort.

Auch die praktische Seite überzeugt: Zur Wohnung gehört ein **großzügiges Kellerabteil** mit Stromanschluss und Deckenlicht, ideal für Hobby, Lager oder zusätzlichen Stauraum.

Die Küche ist mit **sämtlichen Anschlüssen vorbereitet**, sodass Sie Ihren persönlichen Küchentraum individuell verwirklichen können. Auf Wunsch stehen maßgeschneiderte Küchenentwürfe zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im **ersten Stock ohne Lift**.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft in der **Sieveringer Straße 75A** befindet sich in einer der **begehrtesten Wohnlagen Döblings** – einem Stadtteil, der urbane Lebensqualität mit hohem Erholungswert und charmantem Wiener Flair vereint.

Einkaufsmöglichkeiten in der Obkirchergasse:

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Obkirchergasse, eine der beliebtesten Nahversorgungsstraßen im 19. Bezirk. In der Umgebung finden Sie ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist trotz der naturnahen Lage ausgezeichnet. Sie erreichen Sie die Wiener Innenstadt in rund **20–25 Minuten**.

Erholung inmitten von Weinbergen & Parkanlagen:

Das unmittelbare Umfeld der Liegenschaft bietet eine Vielzahl an **grünen Rückzugsräumen** wie zb. den Strauß-Lanner-Park den Olympiapark und die Salmansdorfer Höhe. Der Wienerwald, die Himmelstraße und die Bellevuehöhe sind allesamt nur wenige Minuten entfernt. Die umliegenden Weingärten und Heurigen bieten ganzjährig Naturgenuss und kulinarische Erlebnisse.

Infrastruktur / Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	375 m
Klinik	1.075 m
Krankenhaus	1.075 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	150 m
Universität	1.025 m
Höhere Schule	1.025 m

Nahversorgung

Supermarkt	325 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	2.650 m

Sonstiges

Geldautomat	650 m
Bank	650 m
Post	750 m
Polizei	650 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	2.125 m
Straßenbahn	675 m
Bahnhof	850 m
Autobahnanschluss	2.350 m
E-Ladestation	20 m

Grundriss mit Möblierungsvorschlag



Objektvideo, Fotos und Möblierungsvorschläge

Um sich einen ersten umfassenden Eindruck von der Wohnung zu verschaffen, laden wir Sie herzlich ein, das folgende Video zu betrachten:

Objektvideo -> <https://www.dropbox.com/scl/fi/6k68arhyj6ngkzir2ca2d/Video-Hochformat.mp4?rlkey=spvhkg3o9lu782f22b8odrvj&e=1&dl=0>











Hinweise, Sonstiges

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

Die Wohnung wird bis auf die Sanitärgegenstände wie Handwaschbecken und Armaturen sowie der Toilette unmöbliert und ohne Küche übergeben. Das Kellerabteil wird bis auf zwei Regale ebenfalls unmöbliert übergeben.

Die dargestellten Visualisierungen mit Möbel (Möblierungsvorschläge) dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Aus diesen Abbildungen kann kein Anspruch auf den dargestellten Zustand oder bestimmte Ausstattungsmerkmale abgeleitet werden.

Die Datenschutzbestimmungen können Sie unter <https://www.mnpv.at/Datenschutzerklärung/> abrufen.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!