

*Dobl*

EIN STÜCK  
SIEVERING

SIEVERINGER STRASSE 93  
1190 WIEN

# Dobl ist das **Zuhause** in den **Weinrieden**, mit der Weltstadt vor der Tür.

Ein erfolgreicher Tag neigt sich dem Ende zu. Kommen Sie nach Hause, schalten Sie ab und fühlen Sie die **Ruhe** inmitten der Weinrieden. Beobachten Sie die Lichter der Innenstadt aus der Ferne und nehmen Sie Abstand vom bunten Alltagstreiben. **Dobl** ist mehr als Wohnen – Dobl ist ein **Lebensgefühl**. Ein Zuhause zwischen Erlebnis und Rückzug, zwischen **Natur** und **Stadtleben**. Modernes Wohnen in einem der gefragtesten Bezirke Wiens, mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Anbindung ins **Zentrum**. Ein **Kleinod** in der Weltstadt.



## Daten & Fakten

Am Rande des Wienerwaldes, in **Döblinger Bestlage**, entstehen in der Sieveringer Straße 93 vier Häuser mit insgesamt 31 Wohnungen und 1 Ordination. Zwischen 52 und 133 m<sup>2</sup> groß, ist hier **Platz** für die Familie, das Leben zu zweit oder die persönliche Entfaltung.

**Moderne Architektur** und Ausstattung sorgen für zeitgemäßes Wohngefühl und hohen **Komfort** im Eigenheim. Dach und Fassade erinnern an den ehemaligen Heurigen. Der ursprüngliche **Charme** des Standortes bleibt somit erhalten und wird durch umliegende **Weingärten** abgerundet.

Die **Natur** muss man hier nicht lange suchen, sie ist Teil des Konzepts. Alltagsstress ist im Dobl schnell vergessen und hat man doch **Sehnsucht** nach dem Stadtleben, so ist man innerhalb von 30 Minuten am **Stephansplatz**. Ein Ort zum Leben, Ankommen und Energietanken.



- Sieveringer Straße 93  
1190 Wien
- 31 Eigentumswohnungen  
von 52 m<sup>2</sup> bis 133 m<sup>2</sup>
- 1 Ordination mit 84 m<sup>2</sup>
- Smart geschnittene Zwei-  
bis Vierzimmerwohnungen
- Alle mit Balkon, Terrasse  
oder Eigengarten  
(Ausnahme Stiege 2, Top 6)
- Tiefgarage
- Moderne Architektur von  
HuB Architekten
- Erlesene & hochwertige  
Ausstattung
- Fertigstellung Frühjahr 2021
- Ein Projekt der Real-Treuhand  
Projekt- und Bauträger  
GmbH

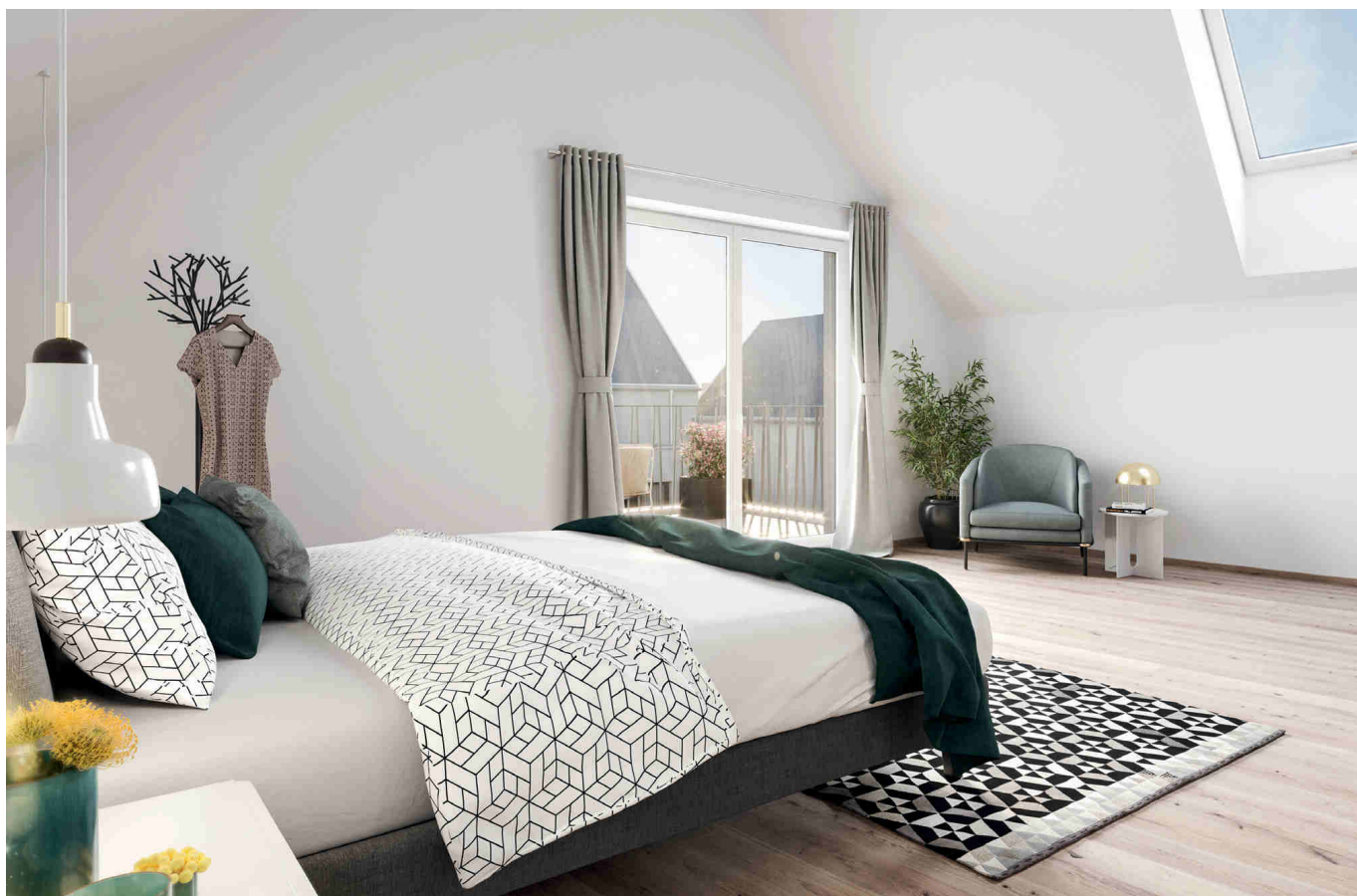


## Dobl steht für **exklusives Lebensgefühl** in bester Lage & Wohnkomfort auf hohem Niveau.

---

Ob zu zweit, alleine oder als Familie - mit einer Größe von 52 bis 133 m<sup>2</sup> bietet Dobl Platz für ganz unterschiedliche Lebensphasen. **Durchdachte Raumaufteilung** optimiert die Nutzung der Wohnfläche, die Ausstattung ist **hochwertig** und funktional. Die Fußbodenheizung bzw. -kühlung sorgt individuell in allen Wohnungen für behagliches Wohlbefinden. **Klassisch-elegantes** Design zieht sich durch das gesamte Wohnkonzept und steht für **modernes Wohnen**.

# Ausstattung

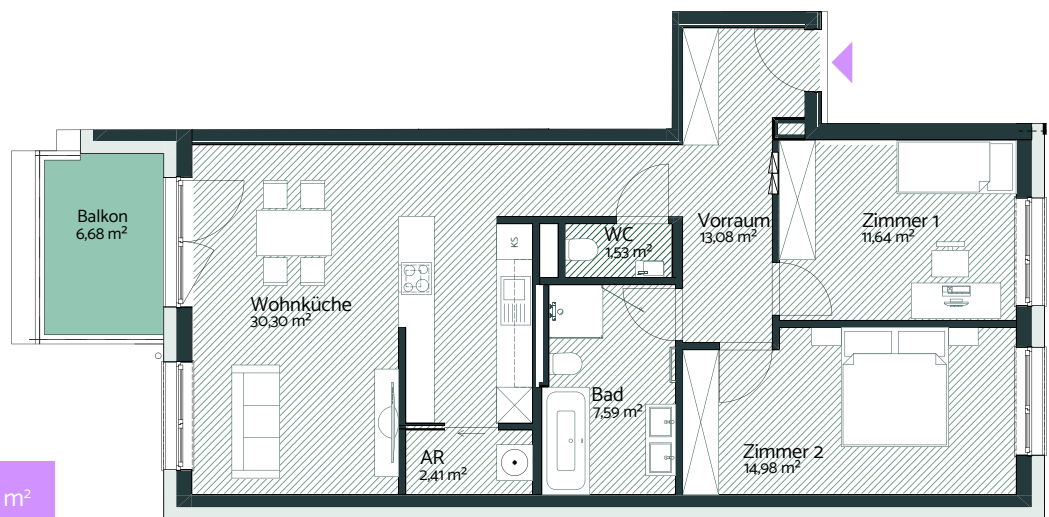


# Dein Stück Sievering

Die Wohnungen punkten zusätzlich mit **großzügig** gestalteten **Freiflächen**. Einen Platz im Grünen findet man in den Eigengärten im Erdgeschoss und auf den Balkonen und Terrassen in den oberen Geschossen. An der Außenseite angebrachte elektrische **Rollläden** schaffen **optimalen** Sonnenschutz und werden bequem per Knopfdruck von Innen bedient.



Stiege 4 Top 3

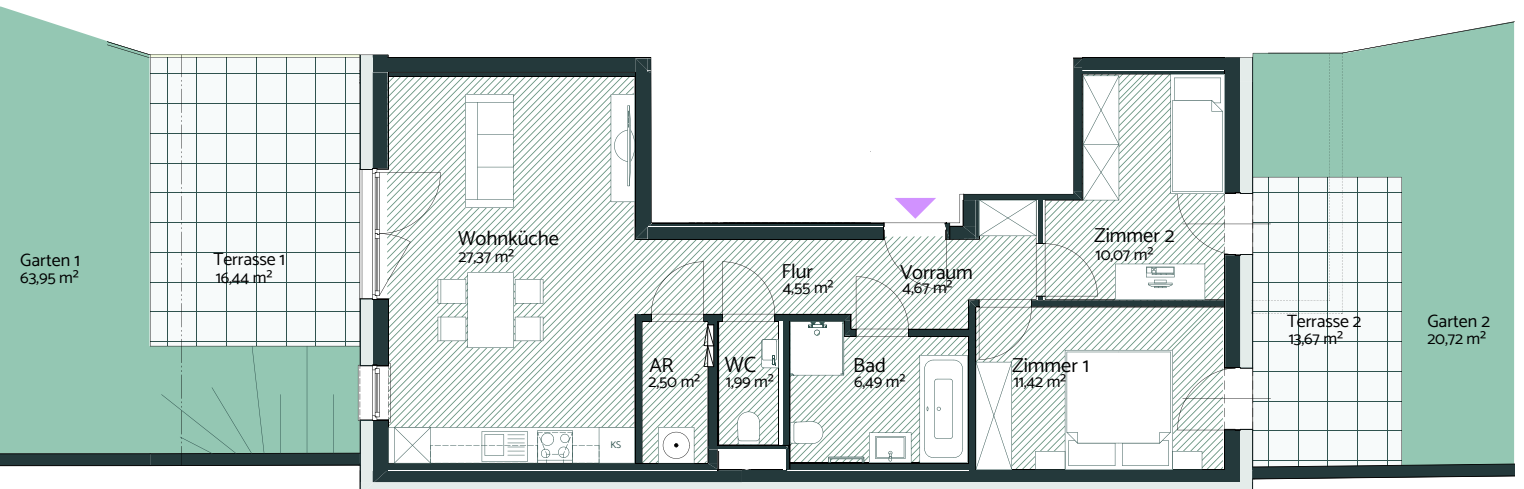


Wohnküche	30,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,41 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
Bad	7,59 m <sup>2</sup>
Vorraum	13,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,64 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,98 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>81,53 m<sup>2</sup></b>
Balkon	6,68 m <sup>2</sup>

# Wohnungstypen



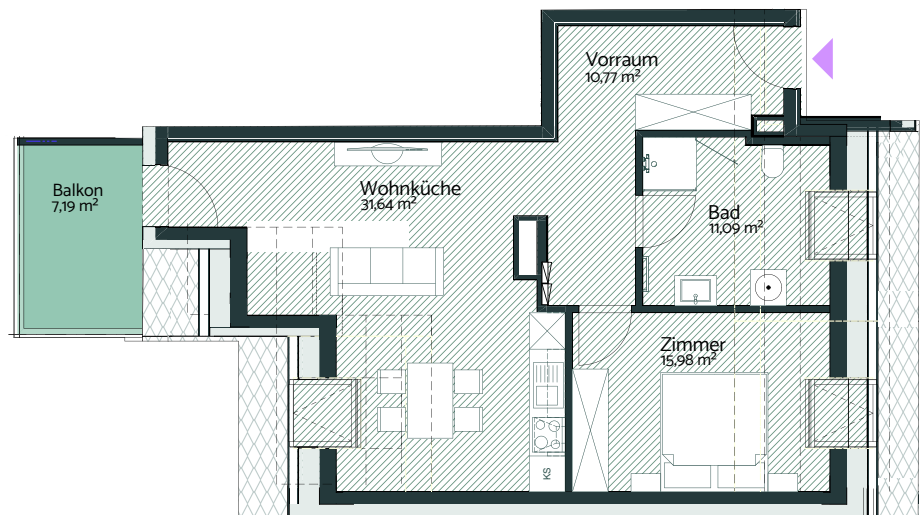
Stiege 3 Top 1



Wohnküche	27,37 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	11,42 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	69,06 m <sup>2</sup>
Flur	4,55 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	10,07 m <sup>2</sup>	Garten	84,67 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,67 m <sup>2</sup>	Garten 1	63,95 m <sup>2</sup>	Terrasse	30,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,50 m <sup>2</sup>	Garten 2	20,72 m <sup>2</sup>		
WC	1,99 m <sup>2</sup>	Terrasse 1	16,44 m <sup>2</sup>		
Bad	6,49 m <sup>2</sup>	Terrasse 2	13,67 m <sup>2</sup>		



Stiege 4 Top 7



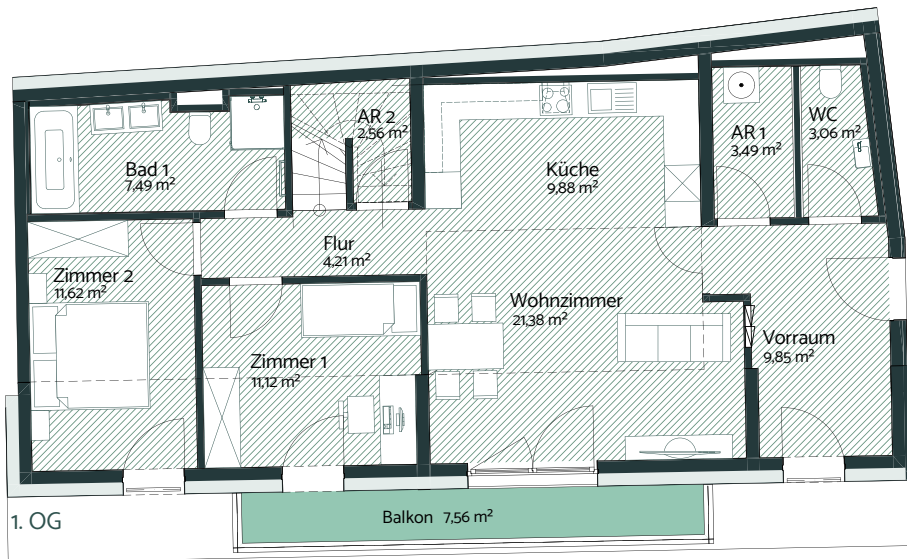
<b>Wohnküche</b>	31,64 m <sup>2</sup>
<b>Vorraum</b>	10,77 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	11,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	15,98 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	7,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	69,48 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	7,19 m <sup>2</sup>



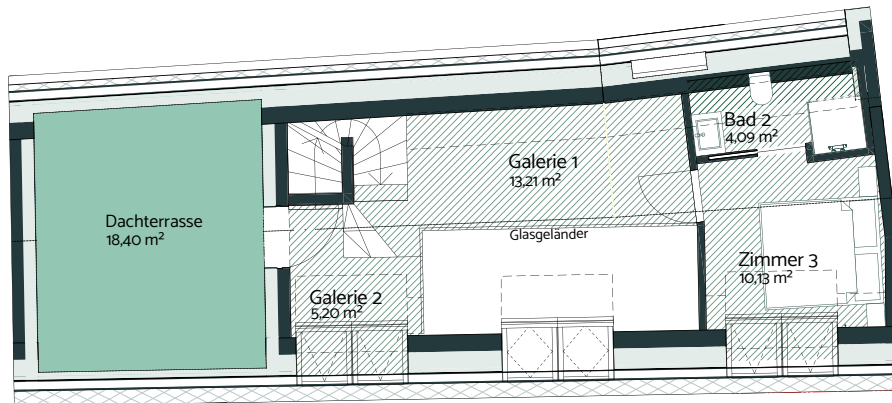
# Wohnungstypen



Stiege 1 Top 5



1. OG



1. DG

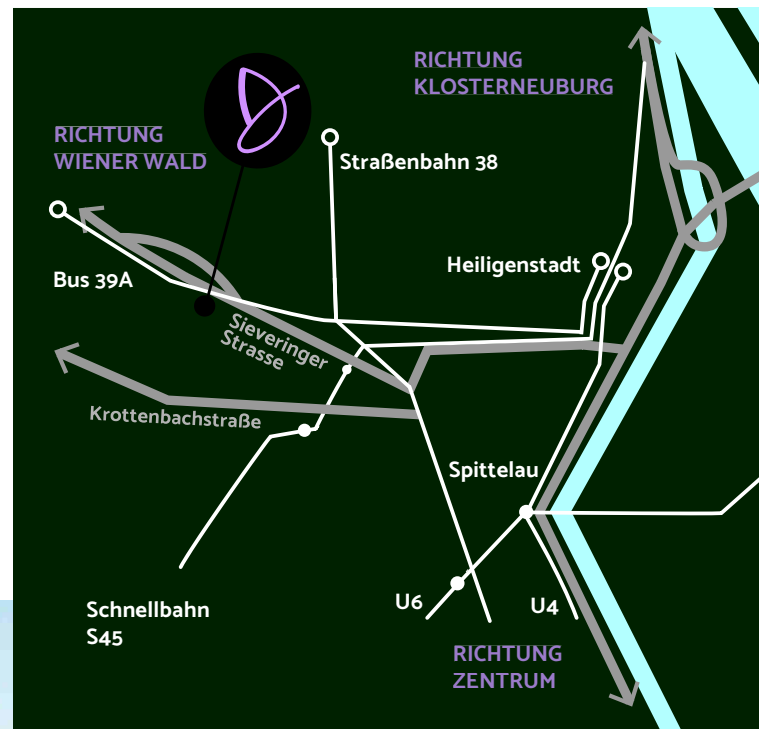
Vorraum	9,85 m <sup>2</sup>
WC	3,06 m <sup>2</sup>
AR 1	3,49 m <sup>2</sup>
Küche	9,88 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,62 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,49 m <sup>2</sup>
Flur	4,21 m <sup>2</sup>
AR 2	2,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,13 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,09 m <sup>2</sup>
Galerie 1	13,11 m <sup>2</sup>
Galerie 2	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>117,30 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7,56 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	18,40 m <sup>2</sup>

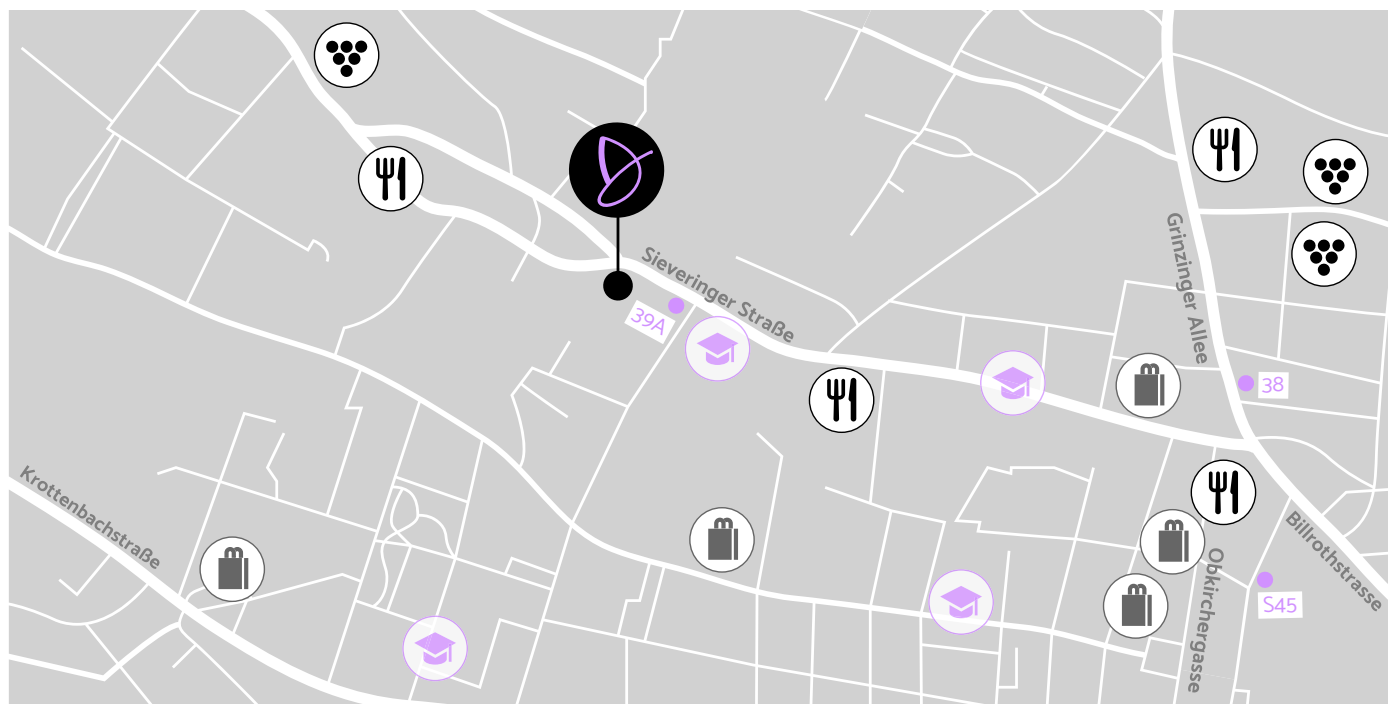


# Grinzing und Neustift am Walde – das **Heurigen-Paradies** vor der Haustüre.

Im Weingarten Wiens gelegen, besticht Dobl vor allem durch seine **attraktive Lage**. Döbling zählt zu den beliebtesten Bezirken Wiens, der sich durch seine einzigartige Nähe zur Natur, einem hohem Freizeit- und Erholungswert sowie durch zahlreiche **kulinarische Highlights** auszeichnet. Wanderer, Radsportler und Genussmenschen werden hier gleichermaßen verwöhnt.

Wienerwald, Kahlenberg und das nahegelegene Klosterneuburg bieten ein **abwechslungsreiches Programm** für Sportler und all diejenigen, die die Aussicht und die Umgebung genießen wollen.





Auch Parks wie etwa der **Türkenschanzpark** oder der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** laden zum Verweilen ein, im Sommer sorgen das Döblinger Bad und das Krapfenwaldbad für Abkühlung. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Banken sind **fußläufig** zu erreichen.

Die optimale Anbindung an das **Zentrum** macht die Lage besonders interessant. Mit dem Auto erreicht man in weniger als **20 Minuten** das **Zentrum** Wiens. Auch Bus, Straßenbahn, U-Bahn und S-Bahn sind in der **Nähe** und verbinden schnell mit den wichtigsten Plätzen und Verkehrsknotenpunkten.

## Kontakt

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
A-4020 Linz  
Tel. +43 50 6596-8020  
[projekte@raiffeisen-immobilien.at](mailto:projekte@raiffeisen-immobilien.at)

## **IMPRESSUM**

Im vorliegenden Geschäftsfall ist die Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH als Doppelmakler tätig und steht in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin. Im Falle einer positiven Vermittlung werden 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung gestellt. Die Informationen in diesen Unterlagen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Die Ausstattung, Möblierung sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Beleuchtungskörper) in Visualisierungen und Grundrissplänen dienen als Beispiele zur Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil der Wohnung bzw. Gegenstand des Vertrages. Bei den Grundrissplänen handelt es sich um Planmaße. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, bleiben bis zur Fertigstellung vorbehalten. Für die Anfertigung von z.B. Einrichtungsgegenständen sind jedenfalls nach Wohnungsübergabe Naturmaße zu nehmen.

## **PLÄNE, VISUALISIERUNGEN & KONZEPT/DESIGN**

HuB Architekten ZT GmbH

Hof437

The Gentlemen Creatives

## **HWB Wert**

28 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,82

Dieses Projekt wird durch die Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH, ein Tochterunternehmen der Raiffeisenlandesbank OÖ AG, realisiert.



**Raiffeisen  
Immobilien**