Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

#00040025070002

Sie\Vienne - Living - Top 2 - Magnolia Garden

1190 Wien

Kaufpreis:	1.635.000,00 €
Wohnfläche:	137,24 m²
Zimmer:	5

IHR BETREUER

Mag. Johannes Kretschy
Immobilientreuhänder (Makler) - Sonderprojekte
Real-Treuhand Immobilien
kretschy@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 8086

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

BESCHREIBUNG

Das in schönster Sieveringer Lage gelegene Projekt Sie\Vienne - Living, besticht sowohl mit durchdachten Grundrissen als auch durch die Ausstattung, sowie der Verwendung exklusiver Materialen.

Die Wohnung Top 2 'Magnolia Garden' im Projekt Sie\Vienne, bietet Ihnen auf 137m² Wohnnutzfläche 5 Zimmer , eine 56,83m² große Terrasse, einen 130m² großen schön ausgestalteten Garten, 2 Bäder, 2 Toiletten, einen Abstell- und Waschmaschinenraum, sowie ein Kellerabteil. Für den unvergleichlichen Gartenblickt, sorgt unter anderem, der prachtvolle Magnolienbaum, der auch namensgebend für diese Wohnung steht. Die zusätzlich über eine großzügige Fotovoltaikanlage gespeiste Luftwärmepumpe, sorgt über den Fußboden, für angenehme Wärme im Winter, sowie entspannend kühlere Raumtemperaturen im Sommer.

Ein Tiefgaragenplatz kann extra erworben werden (Kaufpreis EUR 38.000,- ,E-Stellplatz EUR 45.000,-)

Die Architektin Frau DI Mira Thal, des Projekts, ist zugleich auch Bauträgerin, was die eins zu eins Umsetzung der liebevoll durchdacht geplanten Wohnungen, sowie des Gesamtprojekts, einschließlich Garten und Lichtdesigns, gewährleistet.

Bei Fragen zu dieser Wohnung bzw. zum gesamten Projekt, sowie für einen Beratungstermin, stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Kontakt:
Mag. Johannes KRETSCHY
Tel: +43 676 81418086
kretschy@raiffeisen-immobilien.at

AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2023/2024
Baustatus	Geplant
Heizung	Zentralheizung: Luft-Wärmepumpenheizung

FLÄCHEN

Wohnfläche	137,24 m²
Kellerfläche	6,70 m²
Terrassenfläche	56,83 m²
Gartenfläche	130,15 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.05.2022
Gültig bis	10.05.2032
HWB-Wert (KWh/m²/a)	28,20
HWB Klasse	B
fGEE Wert	0,74
fGEE Klasse	A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

Die hohe Wertigkeit der Wohnungen spürt man bei den großzügig angelegten Grundrissen und bei den erstklassigen, nachhaltigen Materialien, mit denen auch ein haptischer Genuss verbunden ist. Strom aus Sonnenlicht unterstützt die Wärmepumpe über unsere Photovoltaik-Anlage. Große Fenster, die bis zum Boden reichen, verbinden das behagliche Innen mit dem

begrünten Außen. Damit an heißen Sommertagen die Hitze draußen bleibt, sind alle Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet.

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.635.000,00 €	exkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.635.000,00 €	exkl. USt.
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

LAGE UND UMGEBUNG

Genau dort, wo das historische Unter-Sievering auf den Wienerwald in Ober-Sievering trifft, liegt Sie\Vienne ein exklusives Wohnhaus, dessen ganzheitliche Architektur und sorgfältige Ausführung eine neue Kultur des Wohnens definiert.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Heuriger Nikisch

< 500m: Mulino19-Restaurant, Bar, Gallerie

< 500m: Severin

< 500m: Mantler Buschenschank

< 500m: Schutzhaus Hackenberg

< 1km: Ablaufdatum Sommer 2017

< 1km: Chinarestaurant Sievering

< 1km: Café Nest

< 1km: Oktogon

< 1km: s'Pfiff

< 1km: Braunsperger

< 1km: Eatgoodstreetfood Neustifter Kirtag

< 500m: Erbsenbach

< 500m: Buschenschank Haslinger

Einkauf

< 500m: Bestseller

< 500m: Much Gerhard Modelleisenbahnen

< 500m: Vila Clothes

< 500m: Masters Of Dirt

< 500m: Erste Picobello Gebäudeservice

< 500m: Ing. Heinrich Scheffer

< 500m: Adns -

< 500m: Austrolub

< 1km: Goood Design EU

< 1km: Melior

< 1km: Nanoble Alpina

< 1km: Santa Cristina

< 1km: Dipl.Ing. Wolfgang Buchta

< 1km: XXLtrader

< 1km: Damco Trading

< 1km: Apotheke Zur Guten Hoffnung, Mag. Pharm. Otto Klecka Og

< 1km: Beautique Kosmetiksalon Strzizek

< 1km: Salon Raphaela Benedikt

< 1km: Wiener - Porzellan - Manufaktur Jos. Böck Gesellschaft M.B.H., Nfg.

Sonstiges

< 500m: Ing. Andreas Bauer

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Botschaft der Republik Tunesien

< 1km: Postamt 1192

< 1km: Wien Rathstraße

Kultur & Freizeit

< 500m: Parkanlage Am Neustiftblick

< 1km: Blindengarten

< 1km: Friedhof Sievering

< 1km: BCS Fitness Studio

Gesundheit

< 1km: Prim. Dr.Med. Arthur Euller

< 1km: Doktor Johanna Franz

< 1km: Doktor Brigitte Aloy-Meixner

< 1km: Dr. Albert Movssissian

< 1km: Dr. Muaiad Hussein

< 1km: Dr. Felix Reimer

< 1km: Doktor Ulrike Preiml

< 1km: Apotheke 'Zur guten Hoffnung'

< 1km: Univ.Prof. Dr. Michael Gnant

< 1km: Dr.Med. Valerie Leisser

< 1km: Pfotenzone - Tierarztpraxis Untersievering Dr. Haselberger, Dr. Schoder

Verkehrsanbindung

< 1km: Himmelstraße

Bildung

< 1km: Kindergarten

< 1km: Kindergarten

< 1km: Die Gatschhüpfer

< 1km: Caritas Behinderteneinrichtungen der Erzdiözese Wien

< 1km: Allgemeine Sonderschule und Sonderschule für Schwerstbehinderte Kinder der Carit

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

GALERIE

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen