#00040025070002

Sie\Vienne - Living - Top 2 - Magnolia Garden

1190 Wien

Purchase price:	1.635.000,00 €
Living Area:	137,24 m²
Rooms:	5

YOUR CUSTODIAN

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

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

DESCRIPTION

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

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	2023/2024
Construction status	Planned
Heating	Central Heating: Air Heat Pump

AREAS

Living Area	137,24 sqm
Cellar Area	6,70 sqm
Terrace Area	56,83 sqm
Garden Area	130,15 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	11.05.2022
Valid until	10.05.2032
HWB-Value (KWh/m²/a)	28,20
HWB Class	B
fGEE Value	0,74
fGEE Class	A

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	4
Terraces	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

PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.635.000,00 €	excl. VAT

TOTAL

Total buy price	1.635.000,00 €	excl. VAT
Commission Buy	3%	plus 20% VAT

INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

- < 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

Shopping

- < 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.

Other

< 500m: Ing. Andreas Bauer

Public Institution

< 500m: Botschaft der Republik Tunesien

< 1km: Postamt 1192

< 1km: Wien Rathstraße

Recreation

< 500m: Parkanlage Am Neustiftblick

< 1km: Blindengarten

< 1km: Friedhof Sievering

< 1km: BCS Fitness Studio

Health

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

< 1km: Doktor Johanna Franz

- < 1km: Doktor Brigitte Aloy-Meixner
- < 1km: Dr. Albert Movssisian
- < 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

Transport

- < 1km: Himmelstraße

Education

- < 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

GALLERY

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

LINKS AND DOWNLOADS

More information