



#00040025070003

## SieVienne - Living - Top 3 - Grünruheoase

1190 Wien



Purchase price: 1.510.000,00 €

Living Area: 120,36 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Johannes Kretschy

Immobilientreuhänder (Makler) -

Sonderprojekte

Real-Treuhand Immobilien

kretschy@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8086





## DESCRIPTION

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

Die Wohnung Top 3 'Grünruheoase' im Projekt SieVienne, hält was sie verspricht. Umgeben von Grün bietet Ihnen die Wohnung auf 120m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, neben reichlich Ruhe, 4 Zimmer, einen 25m<sup>2</sup> großen Balkon, 2 Bäder, 2 Toiletten, einen Abstell- und Waschmaschinenraum, sowie ein Kellerabteil. Für den unvergleichlichen Ausblick, sorgt unter anderem, der prachtvolle Magnolienbaum im Garten. 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



## 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	120,36 sqm
Cellar Area	6,70 sqm
Balcony Area	25,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	11.05.2022
Valid until	10.05.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,20
HWB Class	 B
fGEE Value	0,74
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Balconies	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



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



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	1.510.000,00 € excl. VAT
----------------	--------------------------

### TOTAL

Total buy price	1.510.000,00 € 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\Wienne ein exklusives Wohnhaus, dessen ganzheitliche Architektur und sorgfältige Ausführung eine neue Kultur des Wohnens definiert.

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

- < 500m: Heuriger Nikisch
- < 500m: Mulino19-Restaurant, Bar, Galerie
- < 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: Good 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 Euler

< 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: Pfothenzone - 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





## GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

