

Ihre exklusive Stadtvilla in Wiens grünem Herzen

Sieveringer Straße 95A | 1190 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21. OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

KEY FACTS

| | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse: | 1190 Wien, Sieveringer Straße 95A |
| Objektart: | Wohnung |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| verfügbare Einheiten: | 3 von 3 verfügbar |
| Zimmer: | 4 - 5 |
| Beziehbar ab: | Frühjahr 2026 |

NEBENKOSTEN

| | |
|-----------------------------------|--|
| Vertragserrichtungskosten: | 1,5% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5% des Kaufpreises |
| Eintragungsgebühr: | 1,1% des Kaufpreises |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |





AUSSTATTUNG

Die Ausstattung und Design der Stadtvilla-Döbling ist auf höchstem Niveau:

- **Private Zufahrtsstraße und Fuß- und Radweg** direkt zum Gebäude
- **Echtholz-Parkett vom Schweizer Spezialisten Bauwerk** in edelster Eiche verleiht den Wohnräumen eine natürliche, warme Atmosphäre und sorgt für zeitlose Eleganz.
- **Feinsteinzeugfliesen aus Italien (MARAZZI)** in den Sanitärbereichen (60x60 cm) und auf den Terrassen schaffen ein modernes und gepflegtes Ambiente.
- Die **vorgehängte, hinterlüftete Fassade** aus **ALUCOBOND & PREFA** garantiert nicht nur ästhetische Schönheit, sondern auch höchste Energieeffizienz und Langlebigkeit.
- **Smart-Living:** Das KNX-System (GIRA) sorgt für Smart Living mit einer intuitiven Steuerung von Licht, Heizung und Jalousien – alles

auf Knopfdruck und jederzeit nach Ihrem Wunsch.

- **Bodenheizung mit Einzelraumthermostaten** sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen und ermöglicht eine individuelle Anpassung der Raumtemperatur.
- **Luftwärmepumpe von DAIKIN**, unterstützt durch eine **thermische Solaranlage**, sorgt für nachhaltige Energieversorgung und optimale Heizleistung bei minimalem Energieverbrauch.
- **Bodenkühlung** in allen Wohnräumen sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen und maximalen Komfort.
- **Multisplit-Klimaanlage von DAIKIN** bietet zusätzliche Kühlung und garantiert ein perfektes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit.
- **Komfort und Wohlfühlen:** bodentiefe Fenster und Klimaanlage garantieren Ihnen das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima.
- **Nachhaltigkeit:** Dank Luftwärmepumpe und thermischer Solaranlage genießen Sie nicht nur höchsten Komfort, sondern auch ein effizientes und umweltbewusstes Wohnen.
- **Raumhohe Türen von JOSKO** als stilvolles Designelement - tragen zu einer höheren Lebensqualität bei, durch lichtdurchflutete Räume und optisch erlebbare Weise.
- **Mehrfach isolierverglaste SCHÜCO Fenster und Schiebetüren** bieten hervorragende Wärmeisolierung und Lärmschutz, sodass Sie die Ruhe und den Komfort in Ihrem Zuhause genießen können.
- **Elektrische VELUX Dachflächenfenster** mit solarbetriebenen Markisetten sorgen für viel Tageslicht und eine natürliche

Belüftung, während sie gleichzeitig vor starker Sonneneinstrahlung schützen.

- **Elektrische Raffstore-Jalousien von WAREMA** an sämtlichen Fenstern, Terrassen und Balkontüren bieten Ihnen nicht nur Sichtschutz, sondern auch eine angenehme Lichtregulierung und zusätzliche Wärmedämmung.

Luxuriöse Sanitärbereiche:

- **Barrierefreie Walk-In Duschen** bieten höchsten Komfort und eine moderne, offene Gestaltung.
- Die **hochwertige Ausstattung** in den Badezimmern umfasst stilvolle Waschtische, elegante Armaturen und großzügige Dusch- sowie Badewannenbereiche, die Ihr Wohlbefinden fördern.
- **Design-Elemente** wie edle Fliesen und elegante Oberflächen verleihen den Bädern einen Hauch von Luxus.

Exklusive Außenflächen:

- **Private Terrassen und Dachterrassen:** Jede Wohneinheit verfügt über großzügige Terrassenflächen, die mit **Feinsteinzeug** bedeckt sind – ideal für entspannte Stunden im Freien oder ein stilvolles Dinner mit Weitblick.
- Das Garten Maison bietet mit seinem großzügigen Garten und Terrassen zusätzlichen Raum für Privatsphäre und Naturerlebnis – perfekt für Ihre persönlichen Outdoor-Momente.

Weitere Highlights:

- **Private Tiefgarage** mit **4 überbreiten Stellplätzen**, die für Ihre Fahrzeuge sorgen und zusätzlich mit **vorgerüsteten E-Ladestationen** ausgestattet sind.
- **Überdachter Fahrradabstellplatz**, der umweltfreundliches Pendeln fördert.
- **WK3 Wohnungseingangstüren** bieten nicht nur höchste Sicherheit, sondern auch einen eleganten ersten Eindruck.

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 42.2 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 75 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 1.375 m |
| Krankenhaus | 1.350 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 525 m |
| Bäckerei | 100 m |
| Einkaufszentrum | 2.875 m |

Verkehr

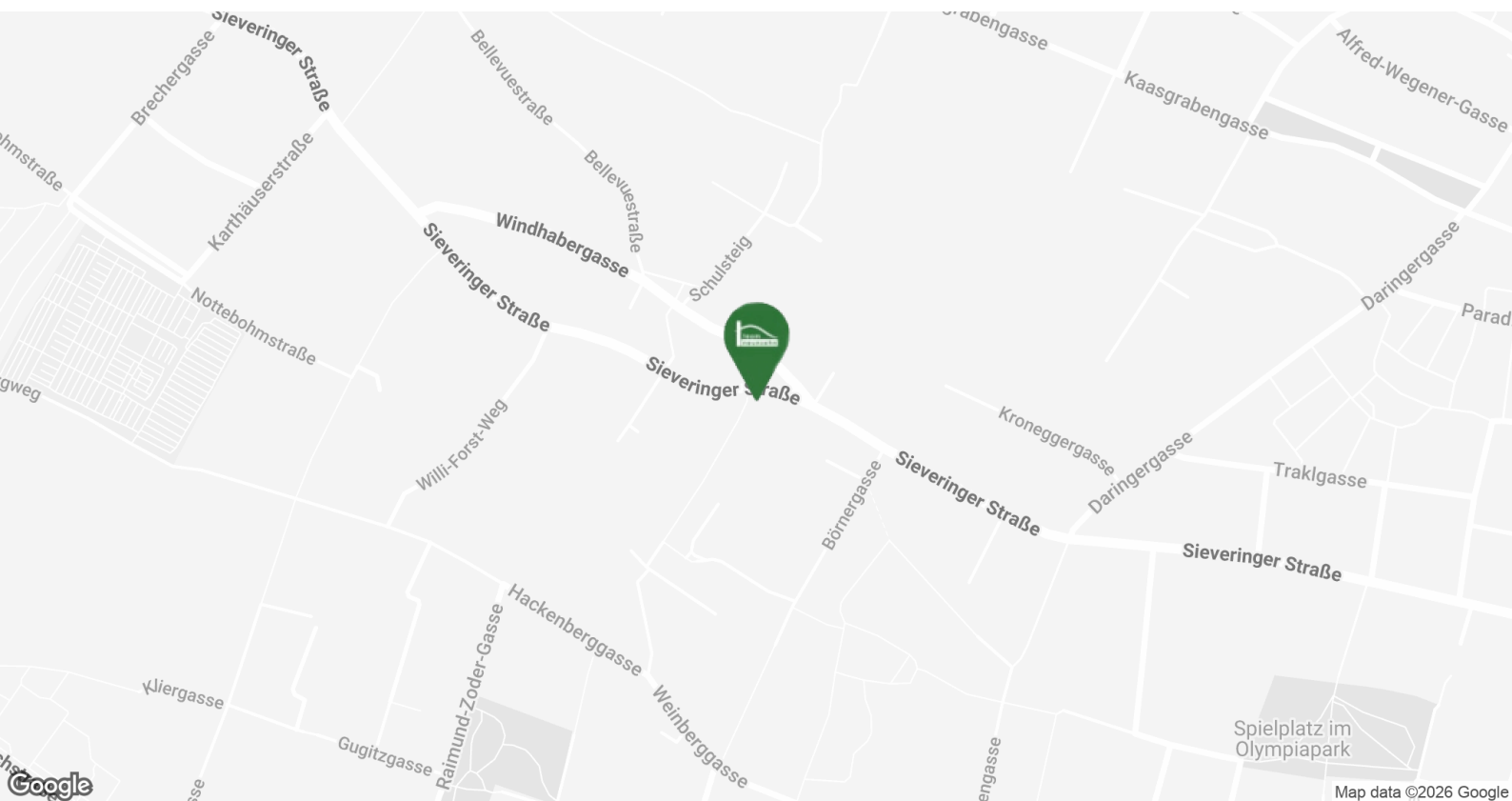
| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 100 m |
| U-Bahn | 2.400 m |
| Straßenbahn | 900 m |
| Bahnhof | 1.150 m |
| Autobahnanschluss | 2.625 m |

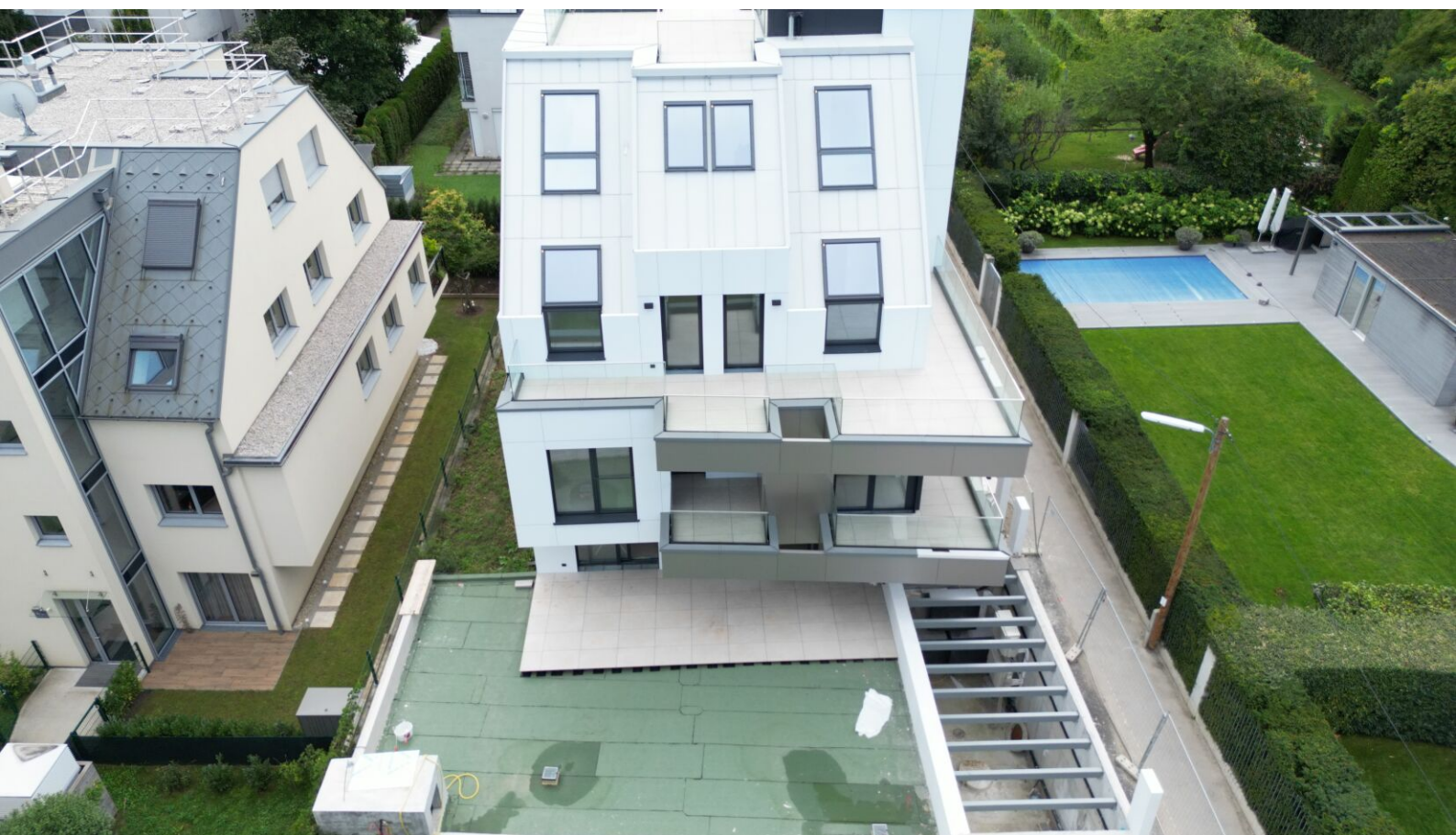
Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 175 m |
| Kindergarten | 225 m |
| Universität | 1.150 m |
| Höhere Schule | 1.200 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 800 m |
| Bank | 800 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 675 m |





FACTS

1190 WIEN SIEVERINGER STRASSE 95

- exklusive Stadtvilla in Döbling
- familiäres Wohngefühl mit nur 3 Tops
- je Stockwerk nur eine Wohnung
- hervorragende Ausstattung (KNX)
- Wärmepumpe, Klimaanlage
- geräumige Grundrisse mit Freifläche

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 1

140,05 m²

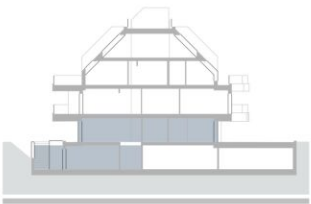
Endnutzerpreis: € 1.990.000,00

Anlegerpreis: € 1.799.000,00

E -01



Lage im Gebäude



E 00

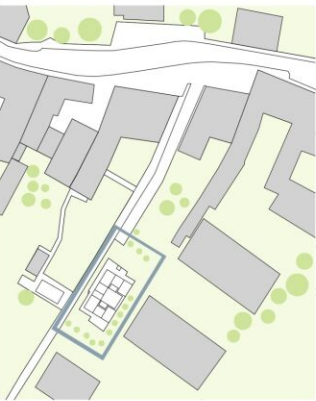


0 1 2 3 4 5m



ELLER **zt:**
ARCHITECTS

Stadtvilla
Wien-Sievering
Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 1 - Garten-Maison Ebene 00

| | | |
|----------------|-------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche | E -01 | 47,81 m ² |
| | E 00 | 92,23 m ² |
| Summe WNF | | 140,04 m ² |
| Patio | E -01 | 10,14 m ² |
| Terrassen | E00 | 60,17 m ² |
| Garten | E00 | 210,96 m ² |

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionierter Immobilienrethändler
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION :
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und bauphysikalische Details sind nicht Planfest. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubehörden ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist das geistige Eigentum von ELLER ARCHITECTS - ARCHITEKTEN ZT GMBH und damit urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadenersatz (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025.

VERFÜGBARE EINHEITEN



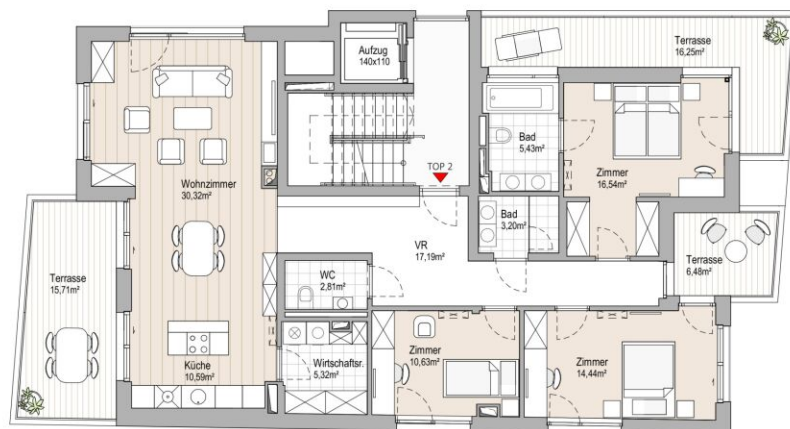
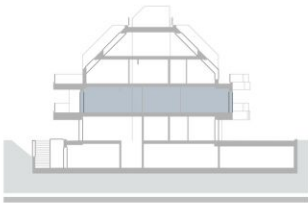
Top 2

116,47 m²

Endnutzerpreis: € 1.690.000,00

Anlegerpreis: € 1.539.000,00

Lage im Gebäude



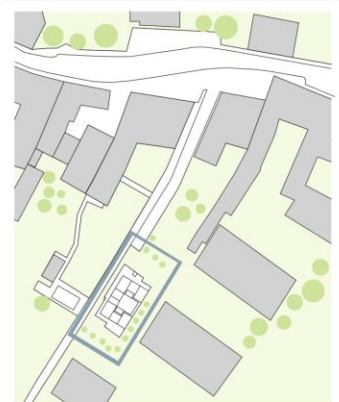
0 1 2 3 4 5m



ELLER **zt:**
ARCHITECTS

Stadtvilla
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 2 - Belle Etage

Ebene +01

| | |
|----------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche | 116,47 m ² |
| Terrassen | 38,44 m ² |

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionierter Immobilienrentelhändler
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und bauphysikalische Details sind nicht Planfest. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubehörden ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbildung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbildung.
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist das geistige Eigentum von ELLER ARCHITECTS - ARCHITEKTEN ZT GMBH und damit urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadenersatz (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025.

VERFÜGBARE EINHEITEN



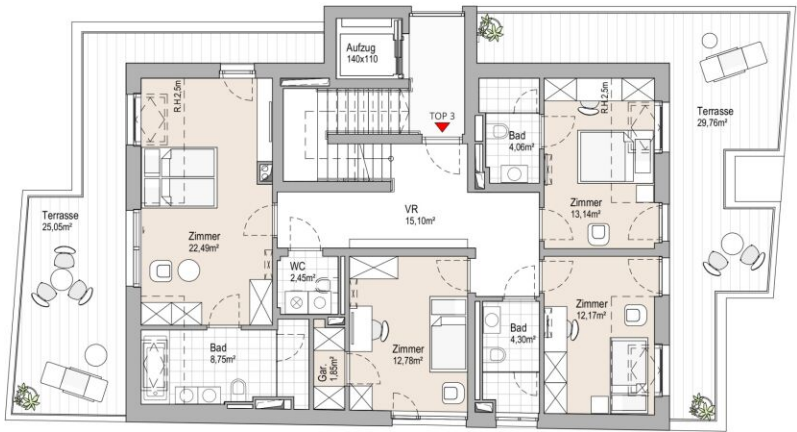
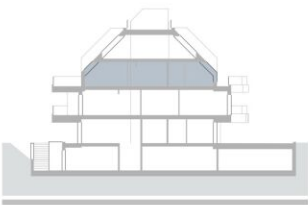
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



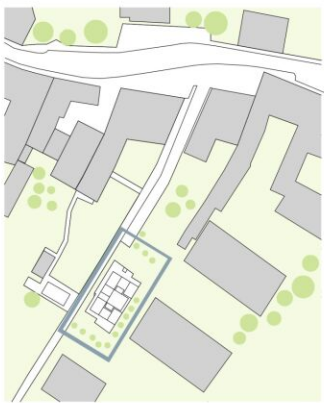
0 1 2 3 4 5m



ELLER **zt:**
ARCHITECTS

Stadtvilla
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 3 - Penthouse Ebene +03

| | | |
|----------------|------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche | E 03 | 97,10 m ² |
| Summe WNF | E 04 | 88,49 m ² |
| | | 185,58 m ² |
| Terrassen | E 03 | 54,80 m ² |
| Dachterasse | E 05 | 30,27 m ² |

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionierter Immobilienverwalter
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und bauphysikalische Details sind nicht Planfest. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubehörden ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wäschekabine, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist das geistige Eigentum von ELLER ARCHITECTS - ARCHITECTEN ZT GMBH und damit urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadenersatz (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025.

VERFÜGBARE EINHEITEN



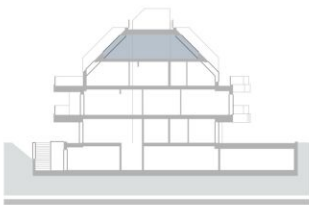
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



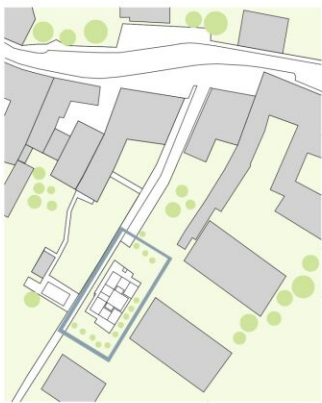
0 1 2 3 4 5m



ELLER **zt:**
ARCHITECTS

Stadtvilla
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 3 - Penthouse Ebene +04

| | | |
|----------------|------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche | E 03 | 97,10 m ² |
| | E 04 | 88,49 m ² |
| Summe WNF | | 185,58 m ² |
| Terrassen | E 03 | 54,80 m ² |
| Dachterrasse | E 05 | 30,27 m ² |

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionierter Immobilienverwalter
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und bauphysikalische Details sind nicht Planfest. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baubehörden ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbildung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Wäschekorb, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbildung.
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist das geistige Eigentum von ELLER ARCHITECTS - ARCHITECTEN ZT GMBH und damit urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadenersatz (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025.

VERFÜGBARE EINHEITEN



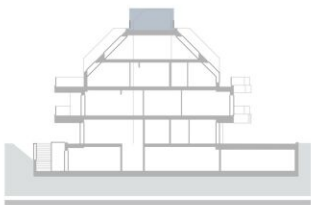
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



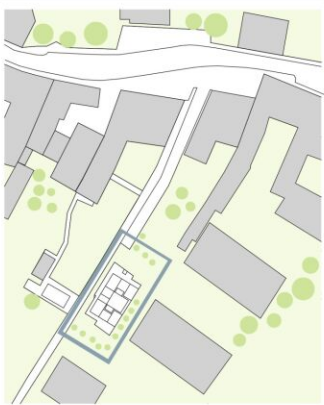
0 1 2 3 4 5m



ELLER **zt:**
ARCHITECTS

Stadtvilla
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 3 - Penthouse

Ebene +05

| | | |
|----------------|------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche | E 03 | 97,10 m ² |
| | E 04 | 88,49 m ² |
| Summe WNF | | 185,58 m ² |
| Terrassen | E 03 | 54,80 m ² |
| Dachterrasse | E 05 | 30,27 m ² |

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionierter Immobilienverwalter
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und bauphysikalische Details sind nicht Planfest. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baufertigkeiten ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badenwannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist das geistige Eigentum von ELLER ARCHITECTS - ARCHITECTEN ZT GMBH und damit urheberrechtlich geschützt. Jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadenersatz (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025.