

EXKLUSIVE STADTVILLA IN EINER DER BEGEHRTESTEN WOHNGEGENDEN WIENS

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



DAS PROJEKT



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.



DAS PROJEKT



AUSSTATTUNG

- Exklusive Stadtvilla in hervorragender Wohnlage Döblings und absoluter Ruhelage
- Private Zufahrtsstraße und Fuß- und Radweg direkt zum Gebäude
- Stahlbeton Bauweise - Weiße Wanne (Dichtbeton im UG)
- 1 Gartenwohnung
- 1 Wohnung in der Belle Etagé
- 1 Penthouse über 3 Etagen mit großzügigen Dachterrassen und Weitblick
- Herrlicher Weitblick über Wien
- 4 überbreite PKW - Stellplätze in hauseigener Tiefgarage – vorgerüstet für E- Ladestation
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- KNX -System (Smart Living vorbereitet)

- Echtholz Parkettboden – Mehrschicht / Eiche
- Hochwertigstes Fliesen - / Feinsteinzeug in Sanitärbereichen (60x60)
- Barrierefrei Walk – In Duschen
- Feinsteinzeug auf Terrassen und Balkonen
- Modernste Luftwärmepumpen unterstützt durch thermische Solaranlage
- Bodenkühlung in allen Wohnräumen
- Zusätzlich Multisplit-Klimaanlage
- Mehrfach isolierverglaste SCHÜCO Fenster und Schiebetüren
- Elektrische VELUX Dachflächenfenster mit solarbetriebenen Markisen
- elektrische Raffstore-Jalousien bei sämtlichen Fenstern, Terrassen und Balkontüren
- Wohnungseingangstüren WK3
- Überdachter Fahrradabstellplatz
- vorgehängte hinterlüftete Fassade (ALUCOBOND & PREFA)

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 42.2 kWh/m²a
- Klasse B

INFRASTRUKTUR



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

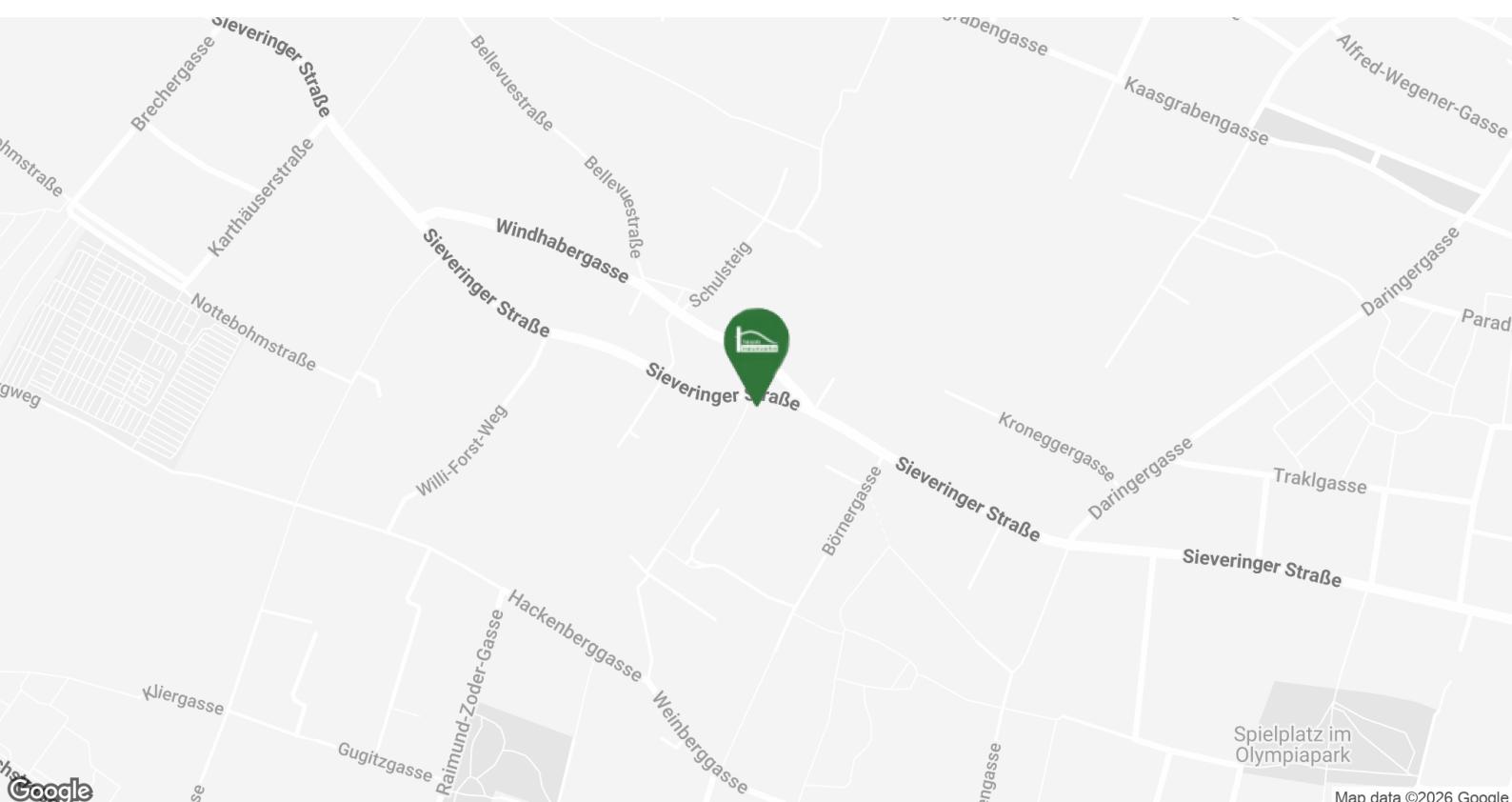
Bus	100 m
U-Bahn	2.400 m
Straßenbahn	900 m
Bahnhof	1.150 m
Autobahnanschluss	2.625 m

Kinder & Schulen

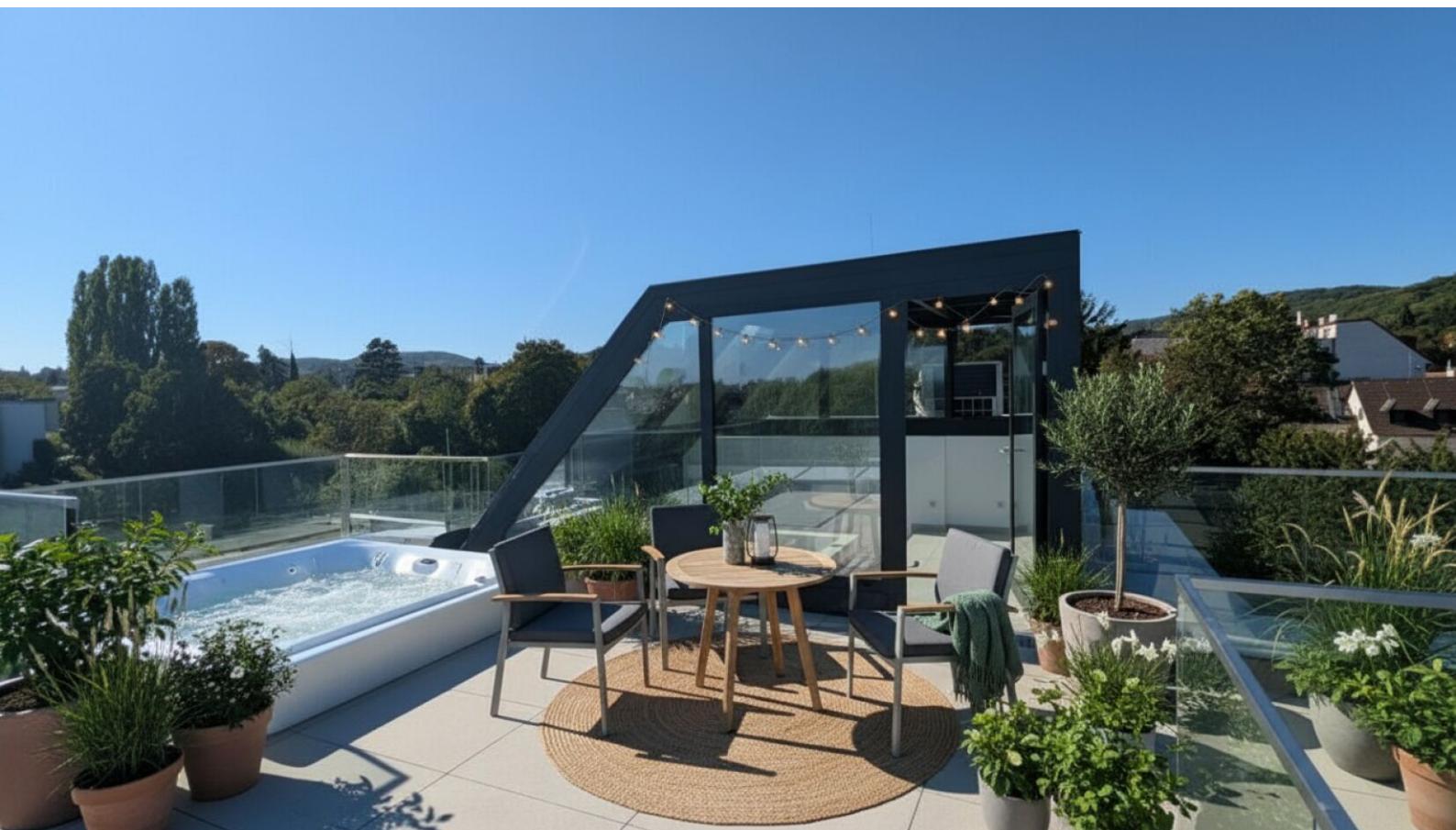
Schule	175 m
Kindergarten	225 m
Universität	1.150 m
Höhere Schule	1.200 m

Sonstige

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



BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 1

140,05 m²

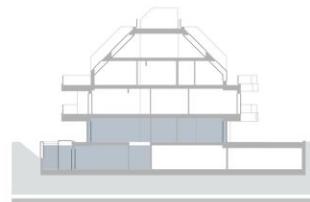
Endnutzerpreis: € 1.990.000,00

Anlegerpreis: € 1.799.000,00

E-01



Lage im Gebäude



E 00



ELLER 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	E 00	60,17 m ²
Garten	E 00	210,96 m ²

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionärer Immobilienreihänder
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION :
Anmerkungen infolge Behördenaufflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorgenommen. Statischar und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilverlagerungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Handelsübliche Einrichtungsgegenstände (Geschirr, Besteck, Waschschüssel, 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 Benutzung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadensersatz. (Urheberrechtsgesetz BGBl. Nr. 11/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025

VERFÜGBARE EINHEITEN



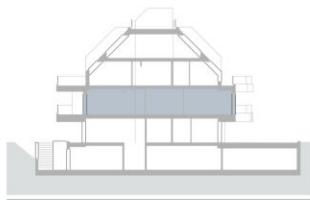
Top 2

116,47 m²

Endnutzerpreis: € 1.690.000,00

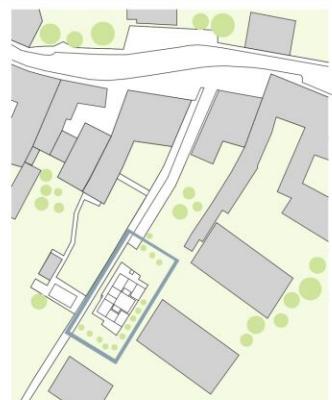
Anlegerpreis: € 1.539.000,00

Lage im Gebäude



ELLER zt:
ARCHITECTS

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



TOP 2 - Belle Etage Ebene +01



Wohnnutzfläche 116,47 m²
Terrassen 38,44 m²

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionärer Immobilienunternehmer
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION :
Anänderungen infolge Behördenaufflager, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, technischen, statischen und bauphysikalischen Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteiltoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Hinweise auf Einrichtungsgegenstände (Gardinen, Bettwäsche, 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 Benutzung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadensersatz. (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025

0 1 2 3 4 5m



VERFÜGBARE EINHEITEN



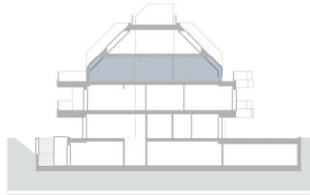
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



0 1 2 3 4 5m



ELLER 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
Terrassen	E 03	54,80 m ²
Dachterrasse	E 05	30,27 m ²

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionärer Immobilienunternehmer
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION :
Anmerkungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmenanordnungen, Statutar und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilarbeiten ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Hinweise auf Möbelstücke (Schrank, Bett, Tisch, Sessel, Schreibtisch, 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 Benutzung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadensersatz. (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 11/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025

VERFÜGBARE EINHEITEN



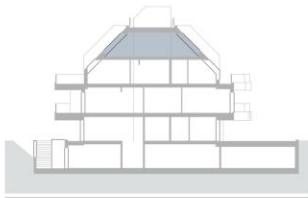
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



ELLER 
ARCHITECTS

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



TOP 3 - Penthouse Ebene +04

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

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionärer Immobilienreihänder
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION :
Anmerkungen infolge Behördenaufflager, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmenanordnungen, statischer und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilverlagerungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Hinweise auf die Einrichtung (Gardinen, Betten, Waschschrank, 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 Benutzung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadensersatz. (Urheberrechtsgesetz BGBl. Nr. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025

VERFÜGBARE EINHEITEN



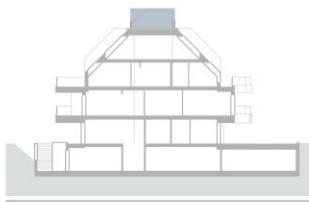
Top 3

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
Summe WNF	E 04	88,49 m ²
Terrassen	E 03	54,80 m ²
Dachterrasse	E 05	30,27 m ²

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH
Konzessionärer Immobilienreihänder
Kettenbrückengasse 8/7, 1040 Wien

INFORMATION :
Anänderungen infolge Behördenaufflager, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen, technischen, statischen und bauphysikalischen Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteiltoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Hinweise auf Möbelstücke (Schrank, Bett, Tisch, Sessel, Schreibtisch, 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 Benutzung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet zum Schadensersatz. (Urheberrechtsgesetz BGBl. NR. 111/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025