

# EXKLUSIVE STADTVILLA IN EINER DER BEGEHRTESTEN WOHNGEENDEN 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](http://www.teamneunzehn.at)

## KEY FACTS

---

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

## NEBENKOSTEN

---

<b>Vertragserrichtungskosten:</b>	1,5% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.





## 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 Etage
- 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 Markisetten
- elektrische Raffstore-Jalousien bei sämtlichen Fenstern, Terrassen und Balkontüren
- Wohnungseingangstüren WK3
- überdachter Fahrradabstellplatz
- vorgehängte hinterlüftete Fassade (ALUCOBOND & PREFA)

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 42.2 kWh/m<sup>2</sup>a
- 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

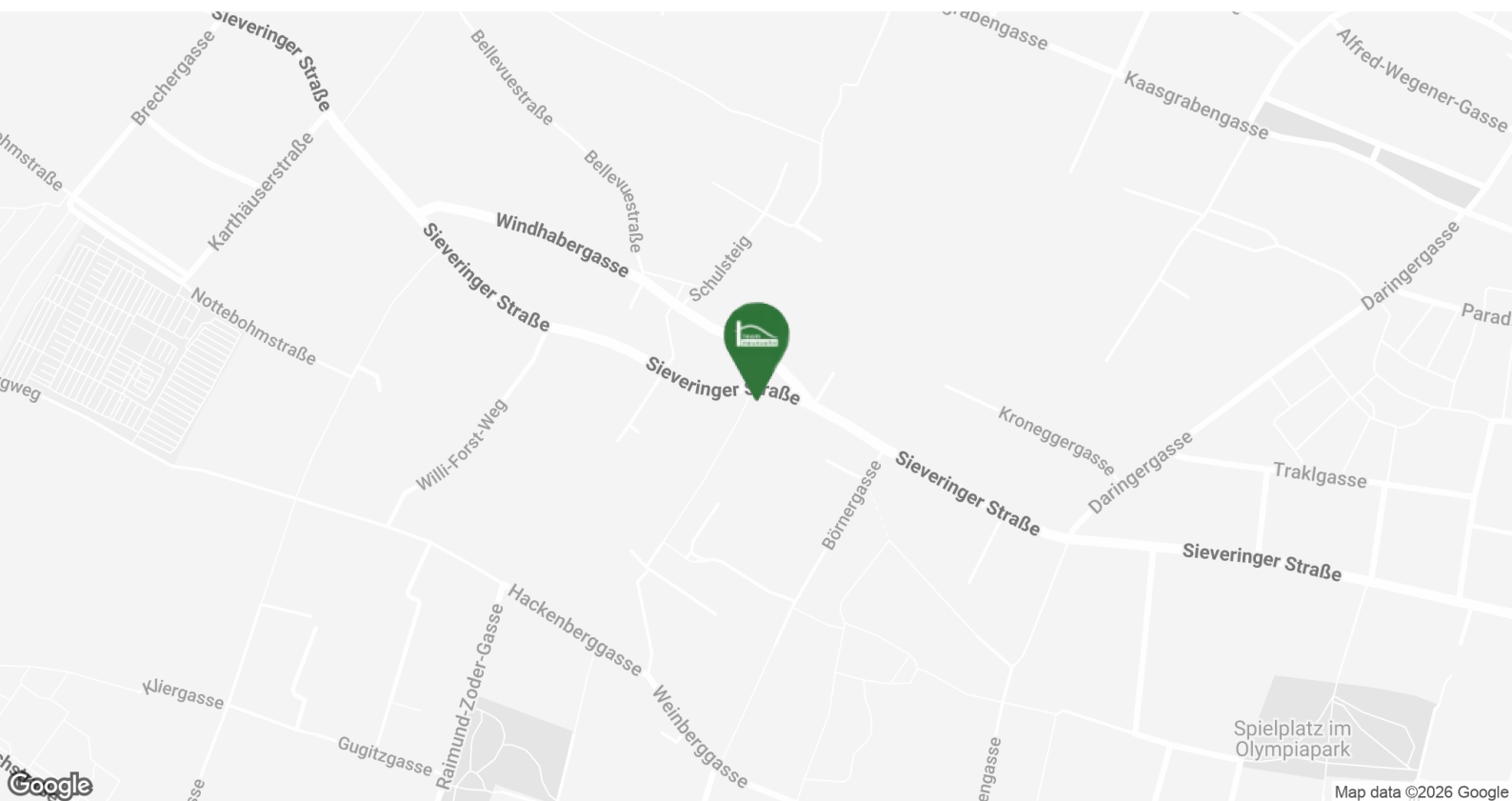
Bus	100 m
U-Bahn	2.400 m
Straßenbahn	900 m
Bahnhof	1.150 m
Autobahnanschluss	2.625 m

## 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





# VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 1

140,05 m<sup>2</sup>

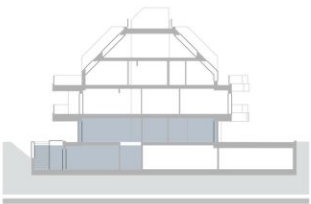
Endnutzerpreis: € 1.990.000,00

Anlegerpreis: € 1.799.000,00

E -01



Lage im Gebäude



E 00

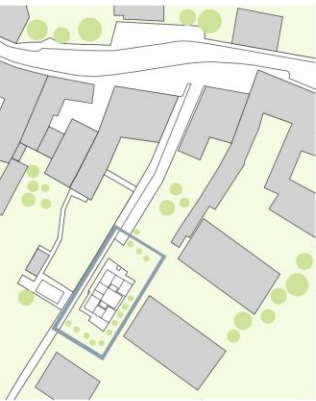


0 1 2 3 4 5m



**ELLER** **zt:**  
ARCHITECTS

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



TOP 1 - Garten-Maison Ebene 00

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

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, 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



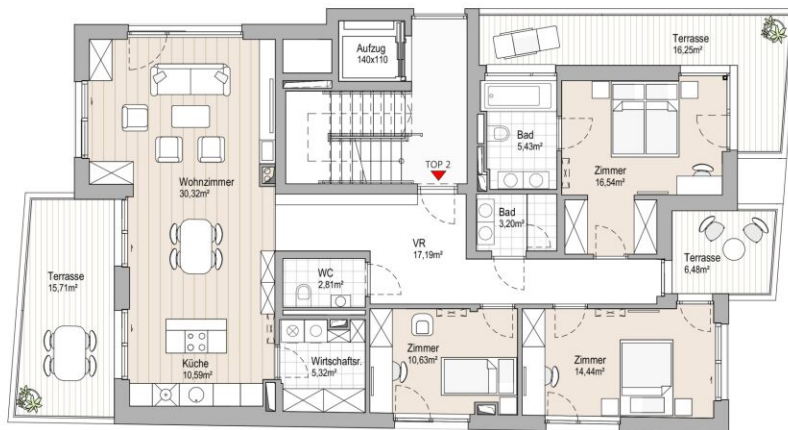
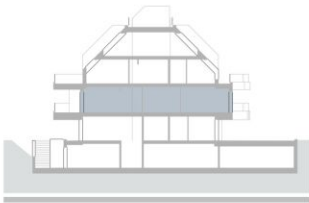
## Top 2

116,47 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 1.690.000,00

Anlegerpreis: € 1.539.000,00

Lage im Gebäude



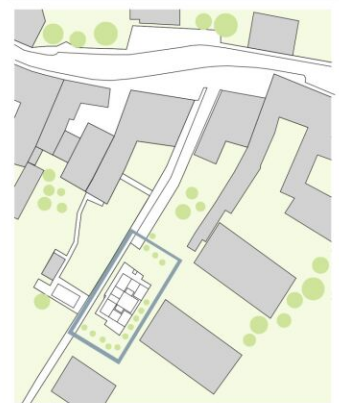
0 1 2 3 4 5m



**ELLER** **zt:**  
ARCHITECTS

Stadtvilla  
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 2 - Belle Etage

Ebene +01

Wohnnutzfläche	116,47 m <sup>2</sup>
Terrassen	38,44 m <sup>2</sup>

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



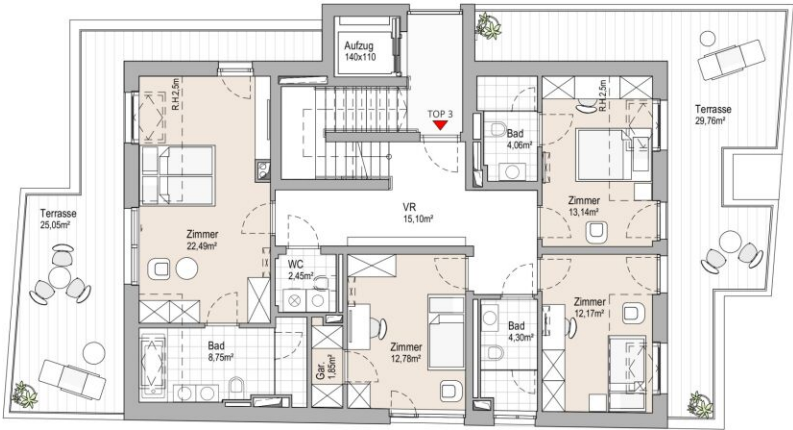
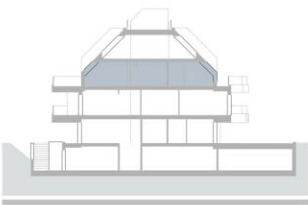
Top 3

185,58 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude

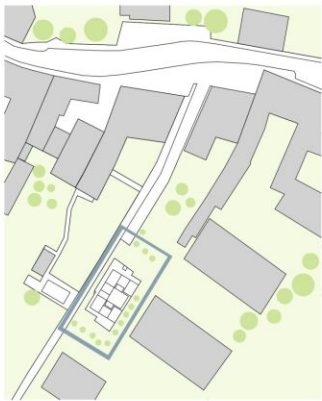


0 1 2 3 4 5m



**ELLER** **zt:**  
ARCHITECTS

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



TOP 3 - Penthouse Ebene +03

Wohnnutzfläche	E 03	97,10 m <sup>2</sup>
Summe WNF	E 04	88,49 m <sup>2</sup>
		185,58 m <sup>2</sup>
Terrassen	E 03	54,80 m <sup>2</sup>
Dachterasse	E 05	30,27 m <sup>2</sup>

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH  
Konzessionierter Immobilienverwahrer  
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 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



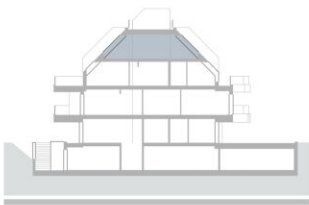
Top 3

185,58 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



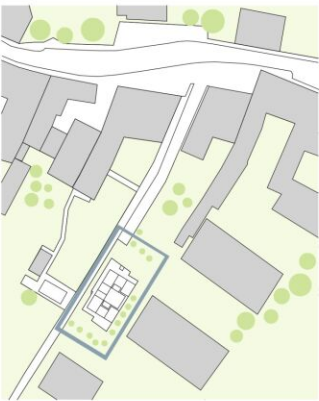
0 1 2 3 4 5m



**ELLER** **zt:**  
ARCHITECTS

Stadtvilla  
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 3 - Penthouse Ebene +04

Wohnnutzfläche	E 03	97,10 m <sup>2</sup>
	E 04	88,49 m <sup>2</sup>
Summe WNF		185,58 m <sup>2</sup>
Terrassen	E 03	54,80 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	E 05	30,27 m <sup>2</sup>

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



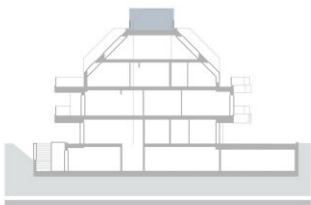
Top 3

185,58 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude

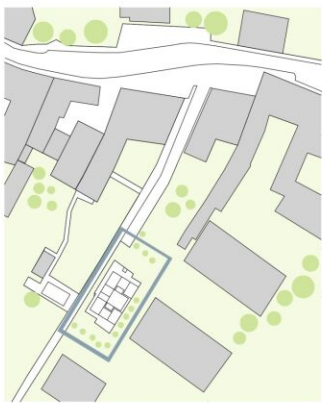


0 1 2 3 4 5m



ELLER **zt**  
ARCHITECTS

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



TOP 3 - Penthouse Ebene +05

Wohnnutzfläche	E 03	97,10 m <sup>2</sup>
	E 04	88,49 m <sup>2</sup>
Summe WNF		185,58 m <sup>2</sup>
Terrassen	E 03	54,80 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	E 05	30,27 m <sup>2</sup>

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH  
Konzessionierter Immobilienreuhänder  
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 (Badenwannen, 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.