

# 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](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.

## 1190 WIEN SIEVERINGER STRASSE 95

- exklusive Stadtvilla in Döbling
- familiäres Wohngefühl mit nur 3 Tops
- je Stockwerk nur eine Wohnung
- hervorragende Ausstattung (KNX)





## 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.
- **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.
- 
- **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.

## 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

## Kinder & Schulen

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

## Nahversorgung

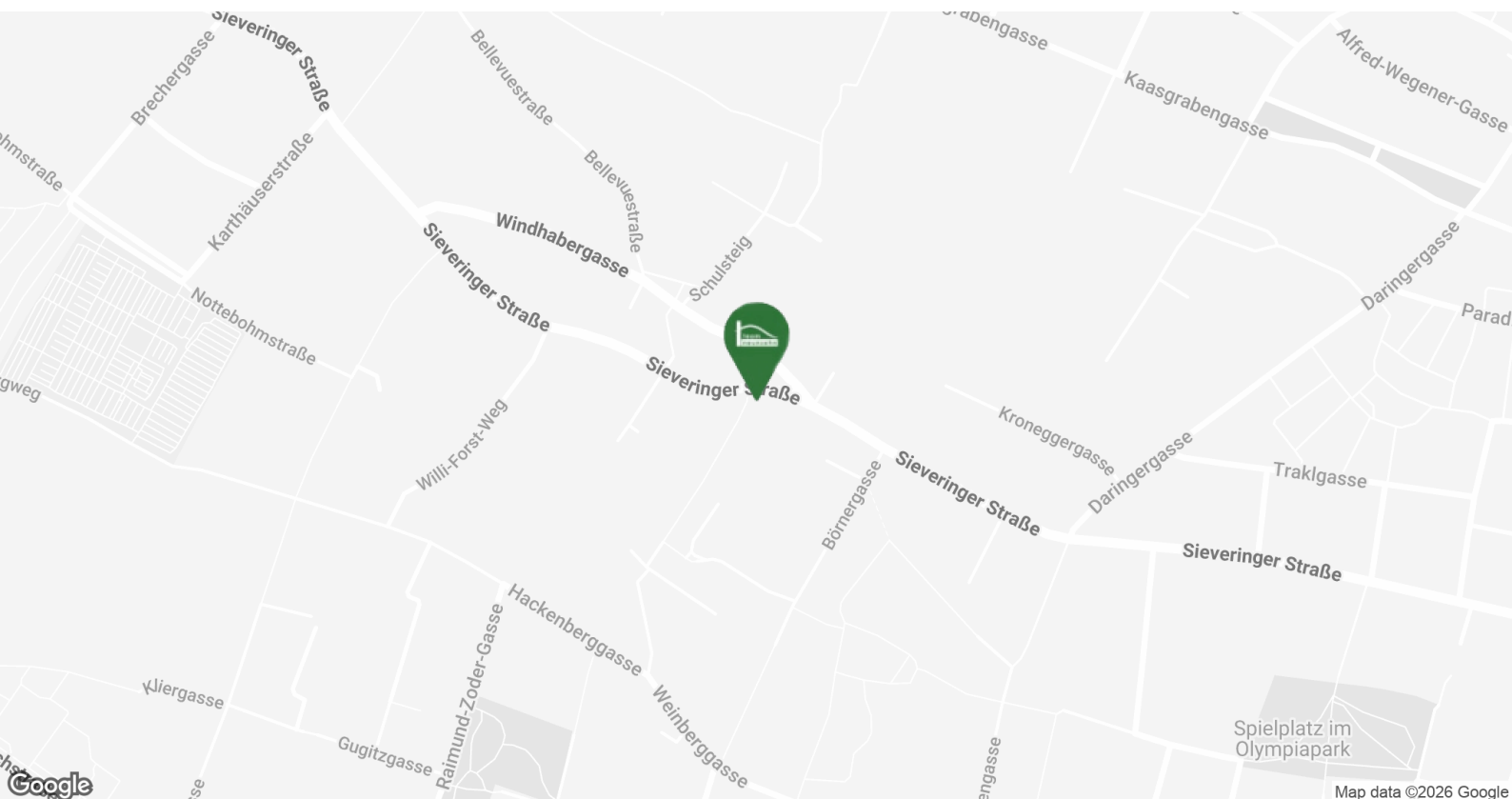
Supermarkt	525 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	2.875 m

## Sonstige

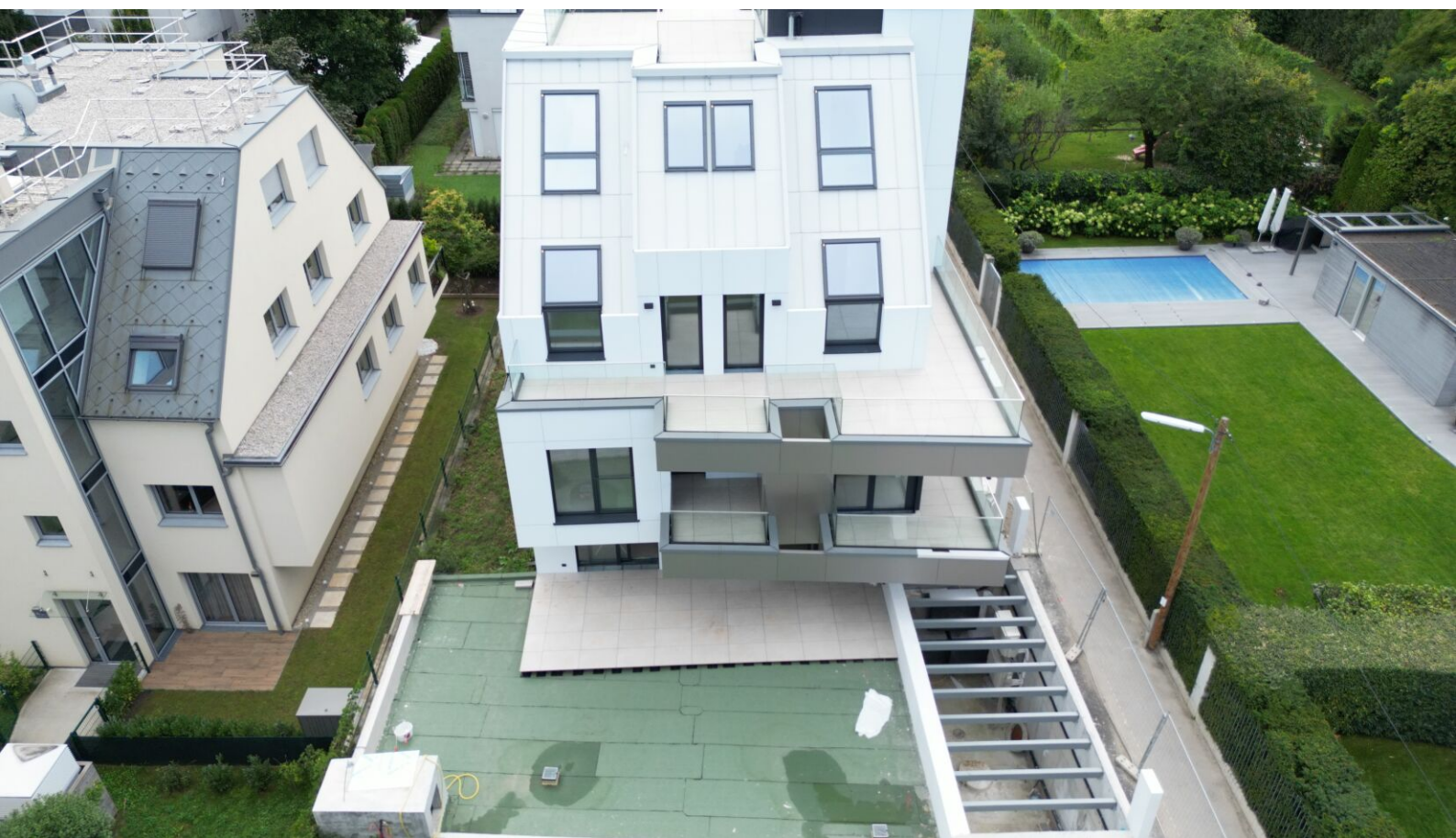
Geldautomat	800 m
Bank	800 m
Post	1.000 m
Polizei	675 m

## Verkehr

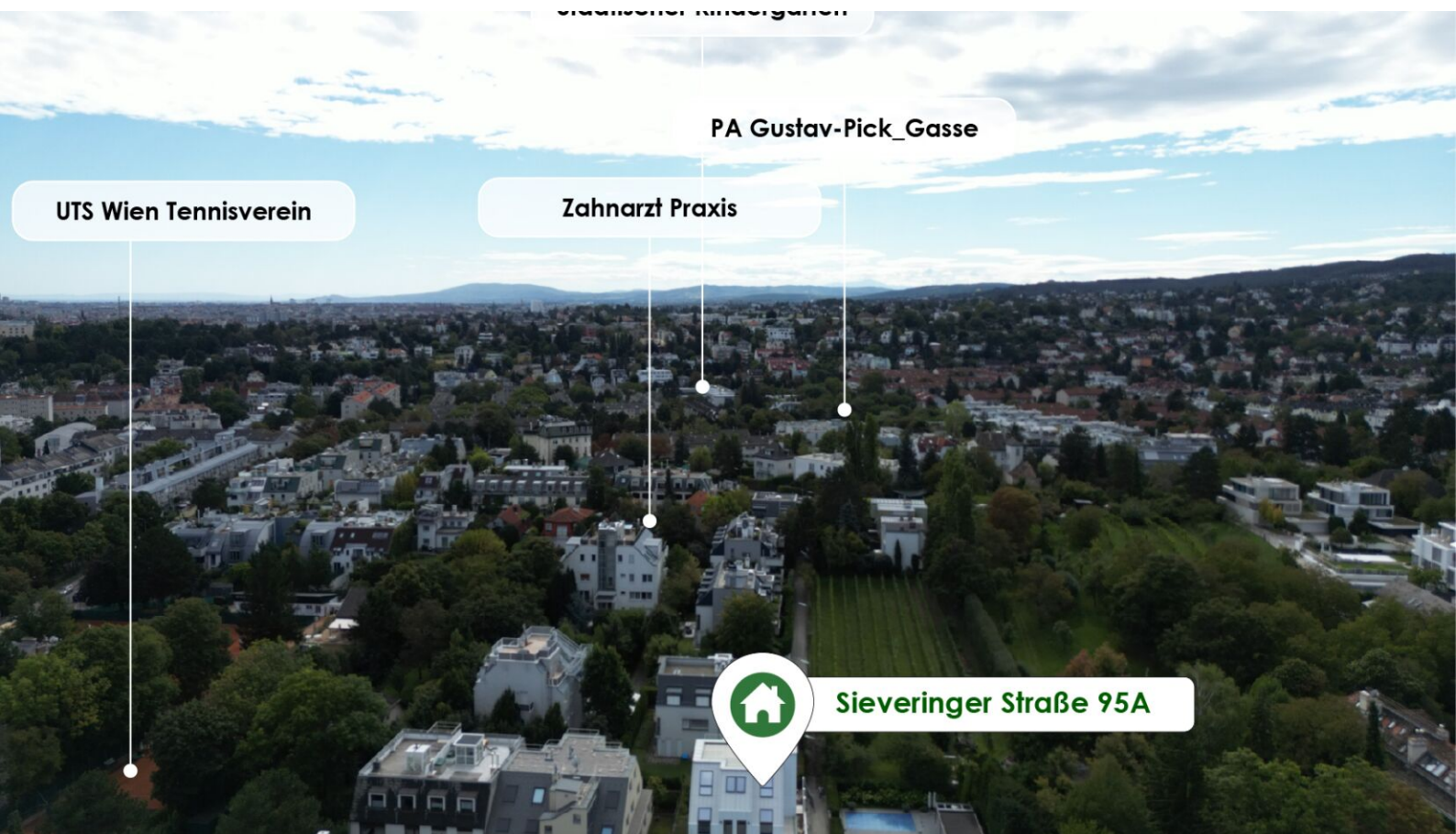
Bus	100 m
U-Bahn	2.400 m
Straßenbahn	900 m
Bahnhof	1.150 m
Autobahnanschluss	2.625 m

















Fecht-Union Döbling

Volksschule Sievering

3-Kugel-Schachinger Restaurant



Sieveringer Straße 95A



**Restaurant Eckel**



nur 3 Gehminuten entfernt





# VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 1

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

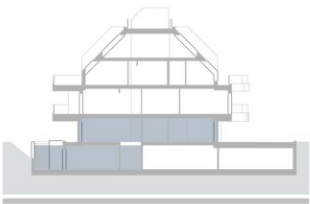
Endnutzerpreis: € 1.990.000,00

Anlegerpreis: € 1.799.000,00

E -01



Lage im Gebäude



E 00

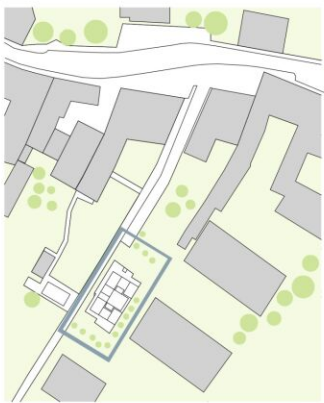


0 1 2 3 4 5m



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



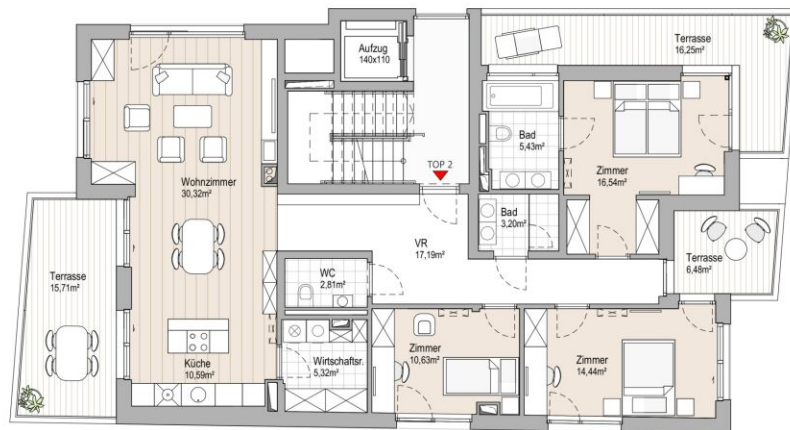
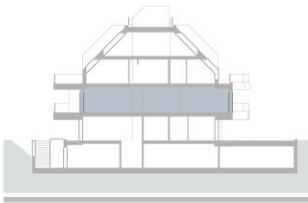
## Top 2

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

Endnutzerpreis: € 1.690.000,00

Anlegerpreis: € 1.539.000,00

Lage im Gebäude



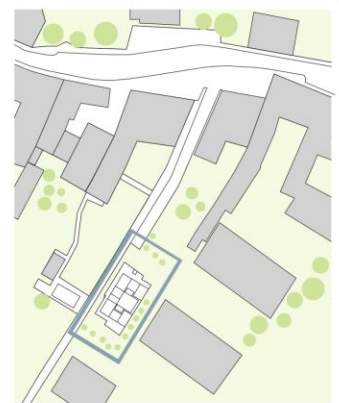
0 1 2 3 4 5m



**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



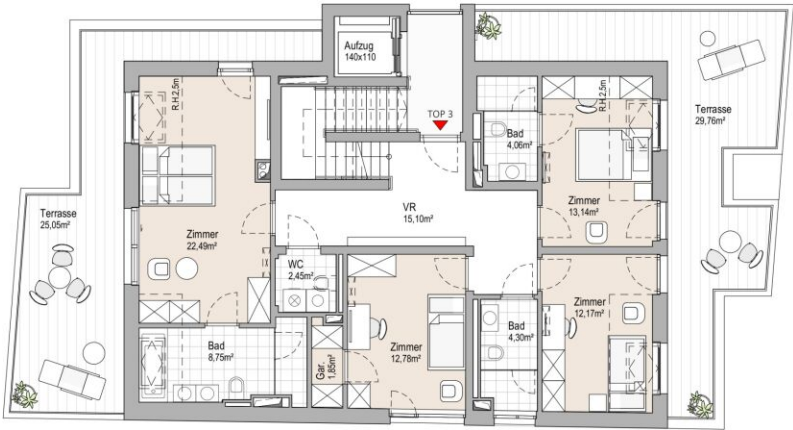
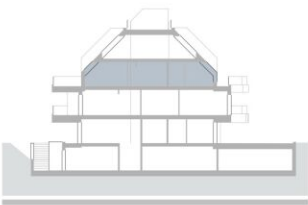
Top 3

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

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



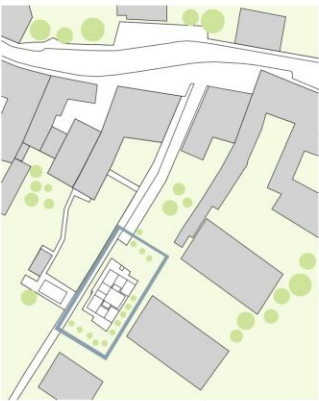
0 1 2 3 4 5m



**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>
	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>
Dachterasse	E 05	30,27 m <sup>2</sup>

ELLER REAL ESTATES - IMMOBILIEN GmbH  
Konzessionierter Immobilienrentalhändler  
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



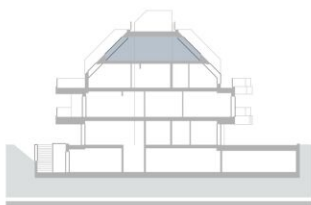
Top 3

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

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



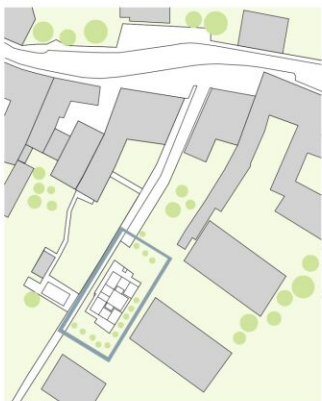
0 1 2 3 4 5m



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

Stadtvilla  
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 3 - Penthouse

Ebene +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>
Dachterasse	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, 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



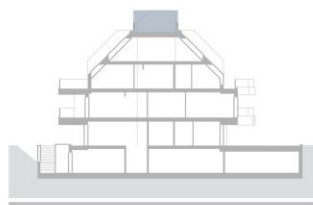
## Top 3

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 +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 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.