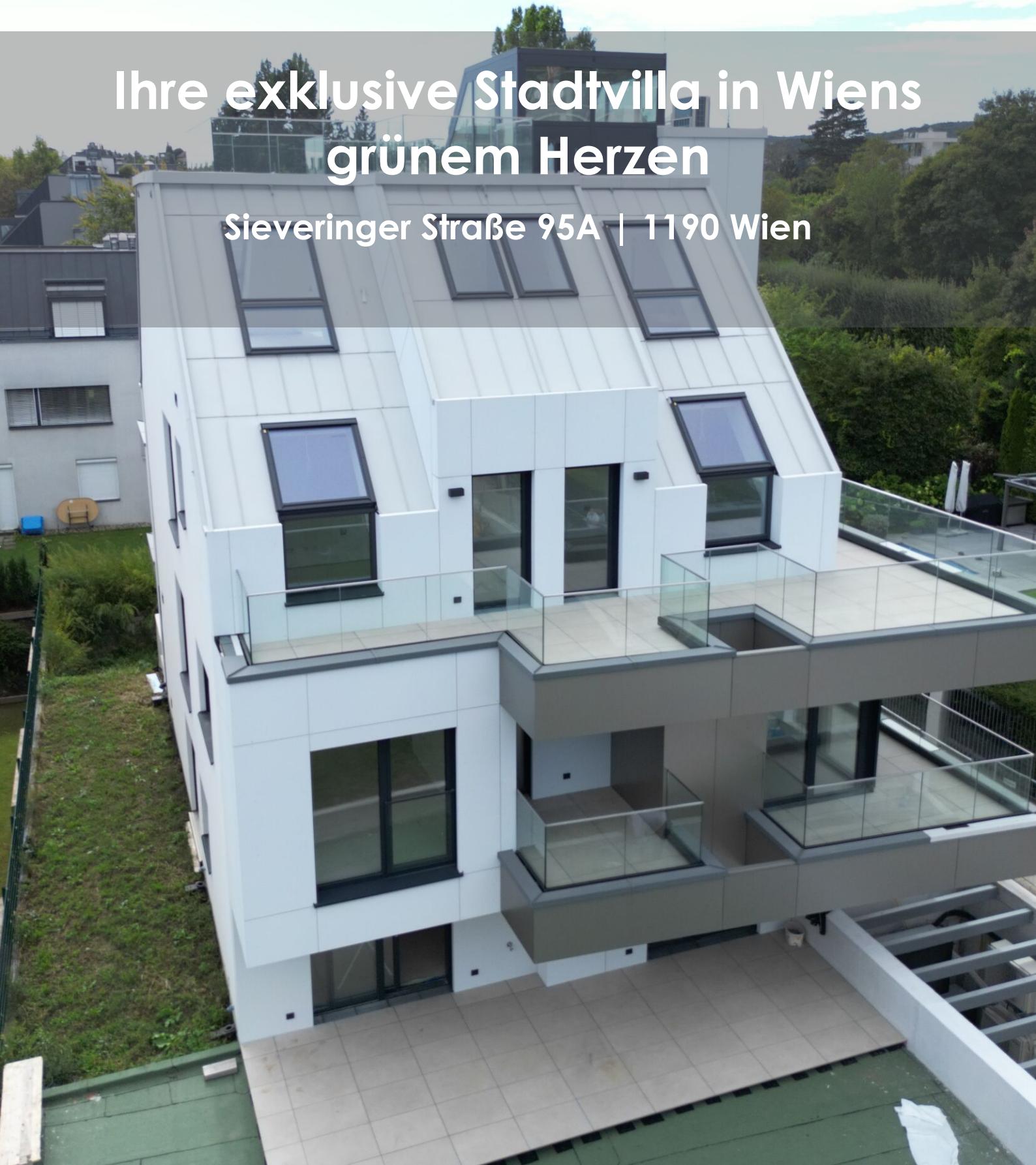


Ihre exklusive Stadtvilla in Wiens grünem Herzen

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

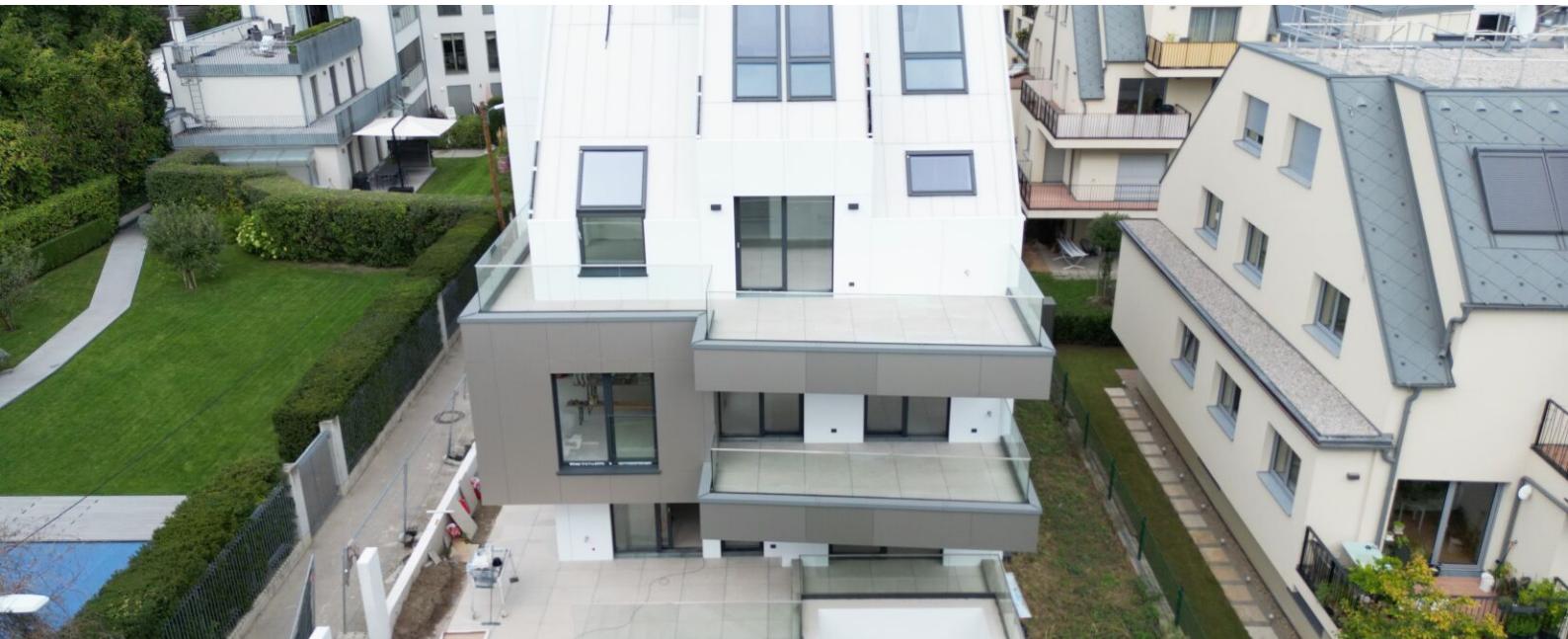
NEBENKOSTEN

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.

1190 WIEN SIEVERINGER STRASSE 95

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

DAS PROJEKT



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 Markisen 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/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

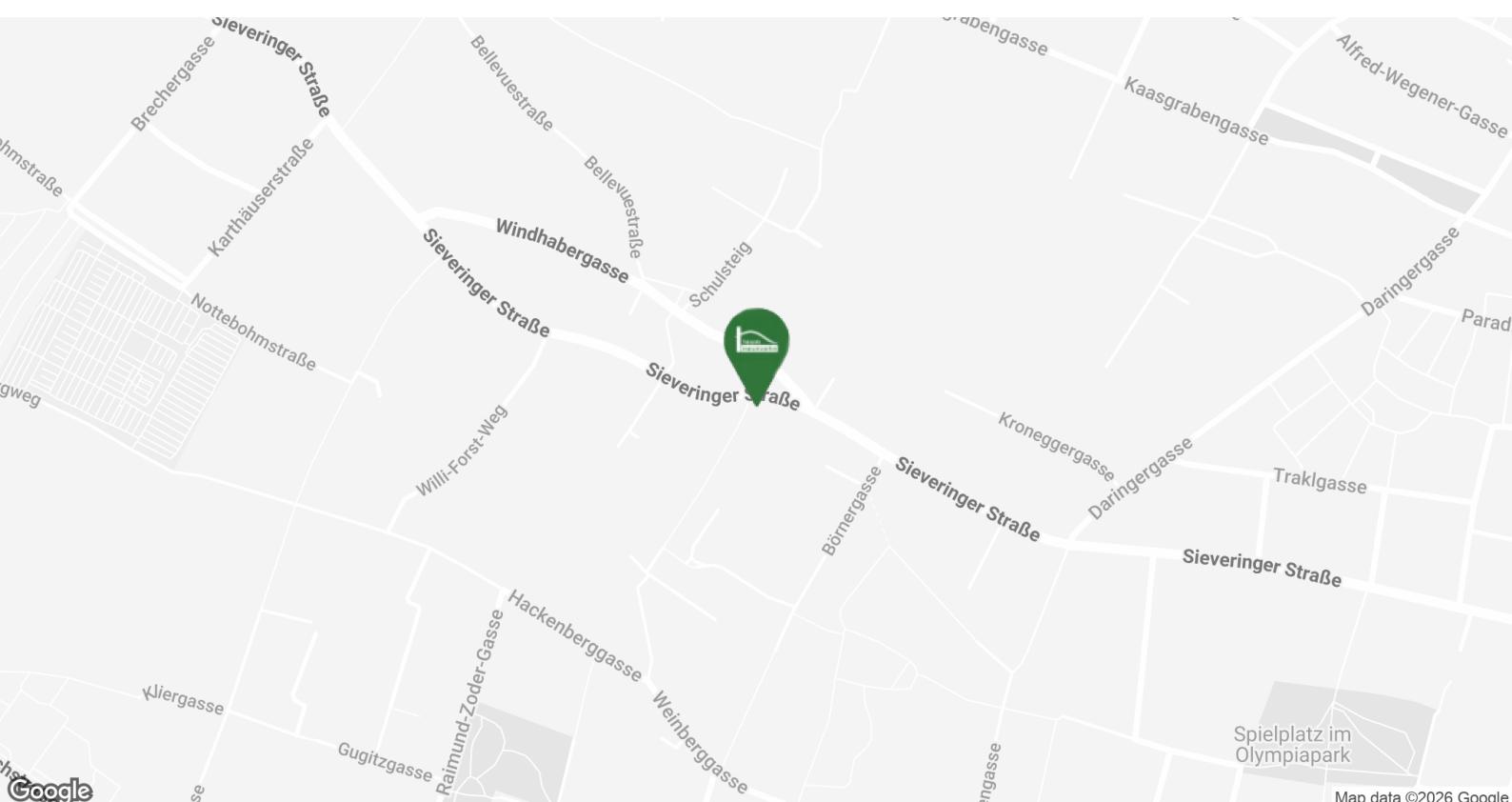
Bus	100 m
U-Bahn	2.400 m
Straßenbahn	900 m
Bahnhof	1.150 m
Autobahnanschluss	2.625 m

Kinder & Schulen

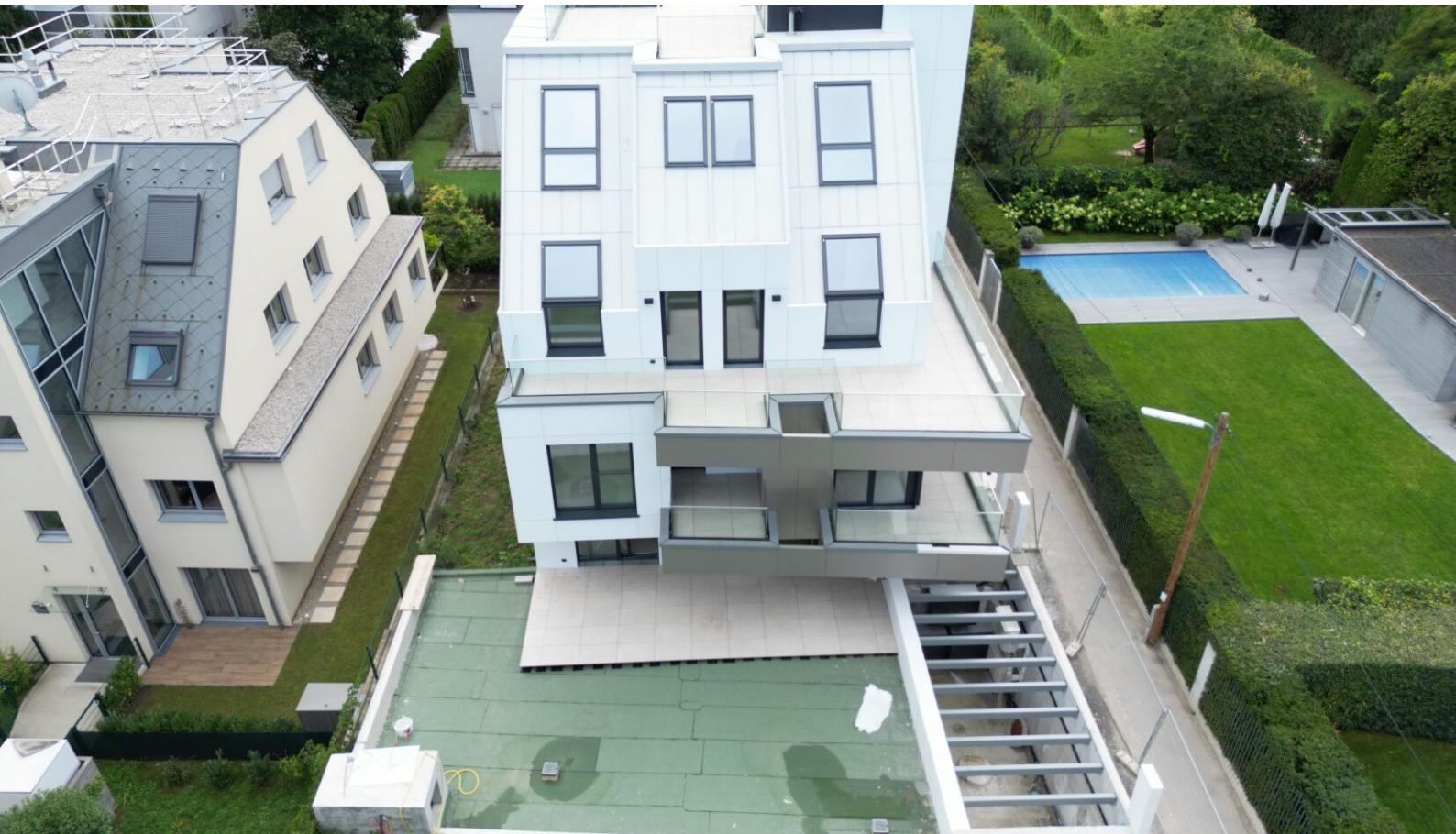
Schule	175 m
Kindergarten	225 m
Universität	1.150 m
Höhere Schule	1.200 m

Sonstige

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



BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Stadtbücherei Kindergarten

PA Gustav-Pick_Gasse

UTS Wien Tennisverein

Zahnarzt Praxis

Sieveringer Straße 95A

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Bushaltestelle 39A Börnergasse

Städtischer Kindergarten und Hort

Spielplatz im Olympiapark

re:flow Vienna Studio

Sieveringer Straße 95A



Bushaltestelle 39A Bellevuestraße

Capri ristorante e pizzeria

Volksschule Sievering

Sieveringer Straße 95A



BILDER



Fecht-Union Döbling

Volksschule Sievering

3-Kugel-Schachinger Restaurant



Sieveringer Straße 95A



Restaurant Eckel

nur 3 Gehminuten entfernt



VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 1

140,05 m²

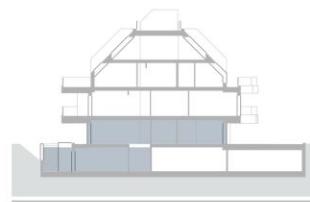
Endnutzerpreis: € 1.990.000,00

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	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 Behördenaufflager, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen enthalten. 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 (Gardinen, Waschzettel, 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



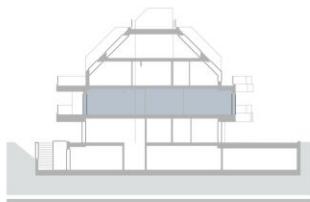
Top 2

116,47 m²

Endnutzerpreis: € 1.690.000,00

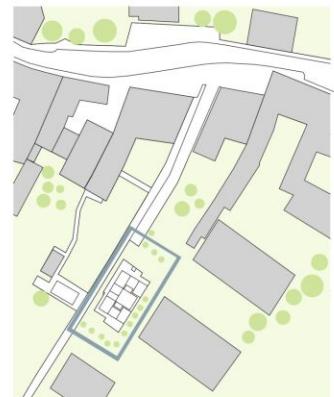
Anlegerpreis: € 1.539.000,00

Lage im Gebäude



ELLER 
ARCHITECTS

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



TOP 2 - Belle Etage Ebene +01



0 1 2 3 4 5m



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

INFORMATION :
Anpassungen infolge Behördenaufflager, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorsehen. Statisch und bauphysikalische 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. Handelsübliche 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. 11/1936, 206/1949, 106/1953).

März 2025

VERFÜGBARE EINHEITEN



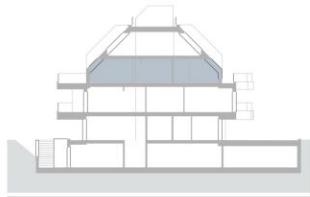
Top 3

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 +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 Behördenaufflager, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen eingehalten. Statischar 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 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

VERFÜGBARE EINHEITEN



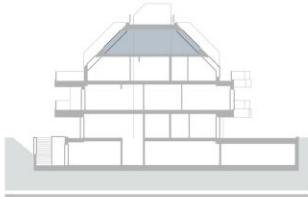
Top 3

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 +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 Maßnahmen eingehalten. 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. Hinweise auf Einbauteile (Schrank, Schrankwand, Schrankwand (Gardinenwand), 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



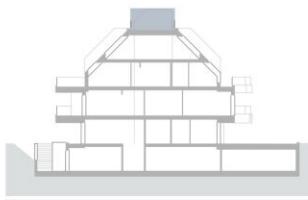
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



0 1 2 3 4 5m



ELLER 
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 :
Anmerkungen infolge Behördenaufflager, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen eingehalten. 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. 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