

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

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

- 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/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

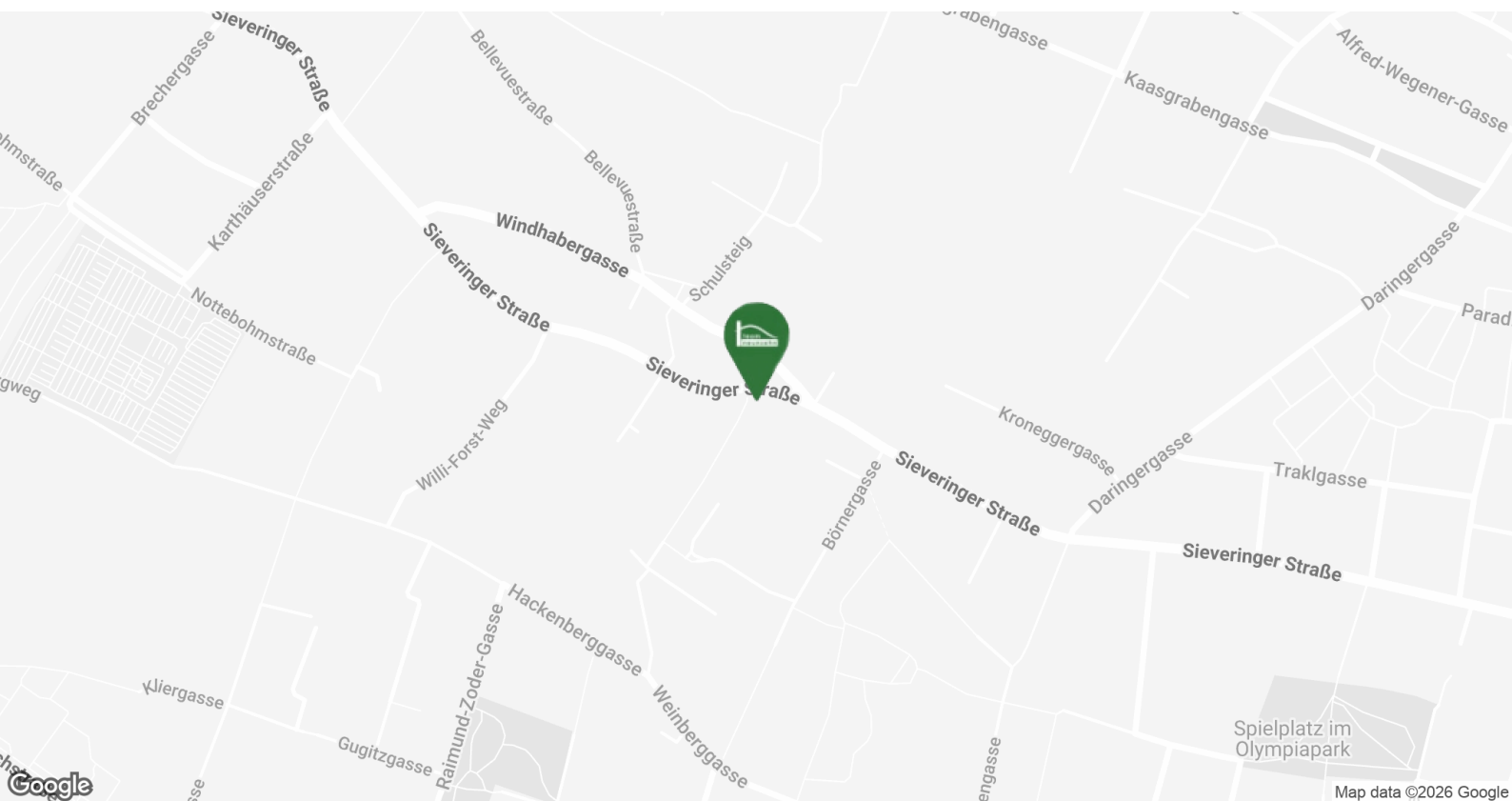
Bus	100 m
U-Bahn	2.400 m
Straßenbahn	900 m
Bahnhof	1.150 m
Autobahnanschluss	2.625 m

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





VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 1

140,05 m²

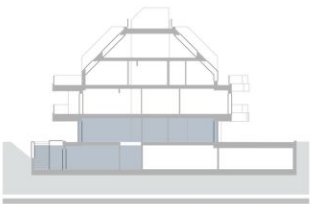
Endnutzerpreis: € 1.990.000,00

Anlegerpreis: € 1.799.000,00

E -01



Lage im Gebäude



E 00

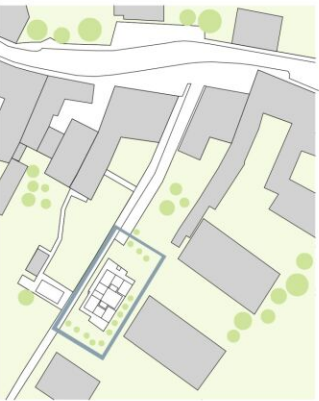


0 1 2 3 4 5m



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 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 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 - 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



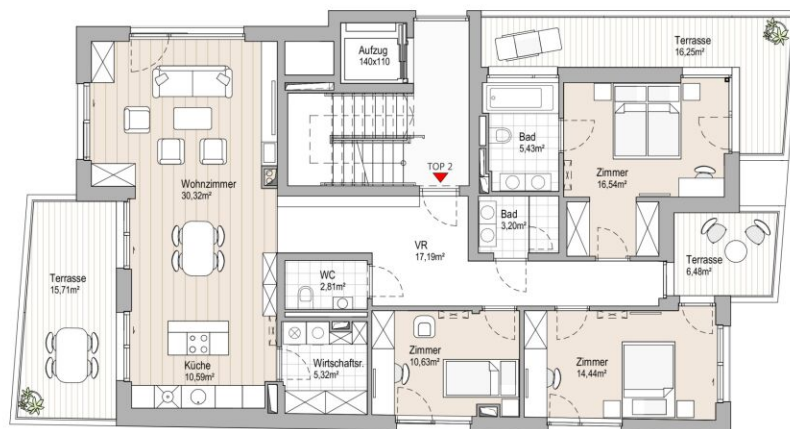
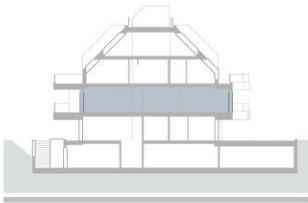
Top 2

116,47 m²

Endnutzerpreis: € 1.690.000,00

Anlegerpreis: € 1.539.000,00

Lage im Gebäude



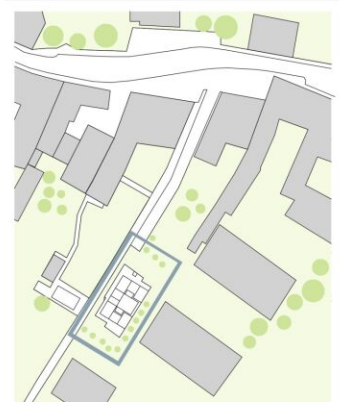
0 1 2 3 4 5m



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 Bauteiländerungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbildbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbildbeschreibung.
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



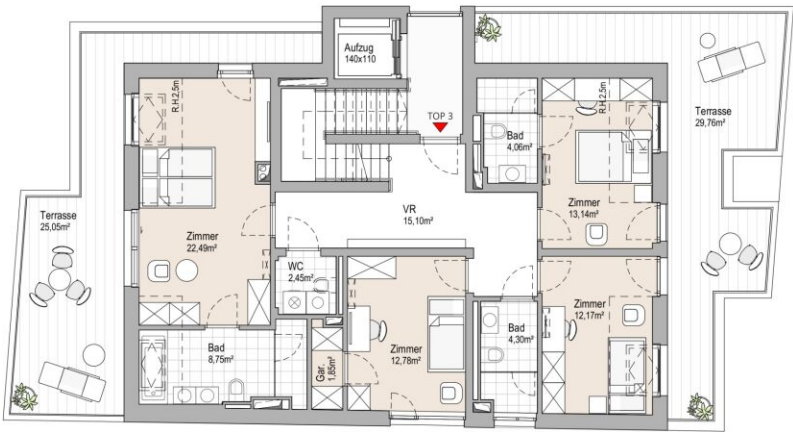
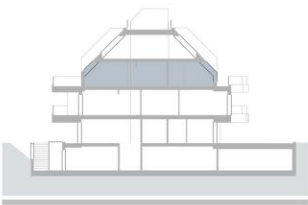
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



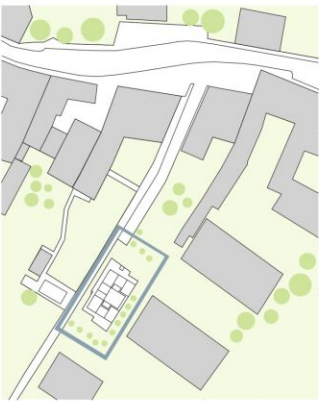
0 1 2 3 4 5m



ELLER **zt:**
ARCHITECTS

Stadtvilla
Wien-Sievering

Ernst-Karl-Winter-Weg, 1190 Wien



TOP 3 - Penthouse Ebene +03

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

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

INFORMATION:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planfest. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen 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 - 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



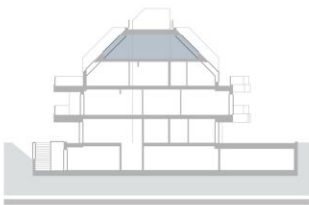
Top 3

185,58 m²

Endnutzerpreis: € 2.690.000,00

Anlegerpreis: € 2.449.000,00

Lage im Gebäude



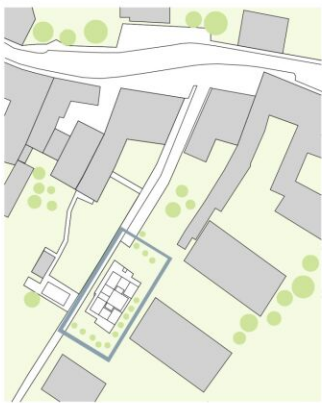
0 1 2 3 4 5m



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



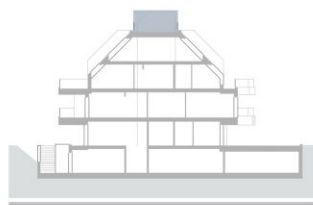
Top 3

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 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 - 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.