

09.08.2025

Immobilienangebot

Generalsanierte 2-Zimmer Wohnung in Sievering

Sieveringer Straße 75A/7/73, 1190 Wien

Kaufpreis € 400.000€ (provisionsfrei)

Weitere Einzelheiten über die Immobilie entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Seiten.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:

Ansprechperson: Herr Oliver Felder
Mailadresse: felder@mnpv.at
Telefonnummer: +43 670 192 0 292



Ich hoffe, Ihnen hiermit gedient zu haben und freue mich über Ihre Rückmeldung.

Oliver Felder



Generalsanierte 2-Zimmer Wohnung in Sievering

Sieveringer Straße 75A/7/73, 1190 Wien

Kaufpreis € 400.000€ (provisionsfrei)

Ca. 62m² Wohnfläche | 2 Zimmer | ab Fertigstellung ca. Anfang August

Details

Stockwerk	2. Stock	Baujahr	Ca. 1962
Top	73	Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Wohnfläche	Ca. 62m²	Beziehbar	Ab sofort
Freiflächen	Nein	Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Fernwärme	Anzahl Zimmer	2
Energieausweis	Vorhanden	Bad	1
Heizwärmebedarf	D 100,3kWh/m²/a	WC	1
fGEE	D 2,29	Küche	1
		Abstellraum	1
		Kellerabteil	1
		Möbliert	Nein

Preisinformationen

Kaufpreis	400.000 €	Grundbuchseintragungsgebühr	1,1 %
		Grunderwerbsteuer	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten	1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Umsatzsteuer
Betriebskosten	133,82 €	Provision	Provisionsfrei
Reparaturrücklage	105,40 €		
Umsatzsteuer	13,38 €		
monatl. Kosten	252,60 €		

Heizkosten, Warmwasser, Gaskosten etc. sind verbrauchsabhängig.

Ausstattung

HARO Parkettboden aus Eichenholz in Landhausdielen-Optik	Steuerung der Raumtemperatur mittels Einzel-Raumthermostat im Wohnzimmer und Schlafzimmer
Feinsteinzeug Format 30x60cm	Sanitärarmaturen von GROHE
Deckenbeleuchtung mit LED-Einbauspots im Vorzimmer und Badezimmer	Verflieste bodenebene Dusche mit Unterputz Regendusche von GROHE
3-fach verglaste Fenster mit Insektenschutzrollo in den Zimmern	Handtuchtrockner
Markensanitärkeramik von Villeroy & Boch	Duschwandverglasung
	Schalter, Steckdosen und Netzwerkdosen von Berker

Beschreibung der Wohnung

Diese attraktiv sanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein stimmiges Ausstattungskonzept, zeitgemäße Technik und funktionale Raumaufteilung.

Im Zuge der Generalsanierung wurden sämtliche **Leitungen (Elektrik und Installation)** erneuert, **neue Innentüren** verbaut und ein stilvoll **gefliestes Badezimmer mit separatem WC** neu ausgeführt – beide mit modernen **30 × 60 cm Feinsteinzeugfliesen**.

Die Aufenthaltsräume sind mit edlem **Landhausdielen-Parkett** ausgestattet, der für eine warme, wohnliche Atmosphäre sorgt. **Neue Fenster mit integriertem Insektenschutzrollo** in den Zimmern sowie eine moderne **LED-Deckenbeleuchtung im Vorzimmer und Badezimmer** ergänzen die durchdachte Innenausstattung.

Ein besonderes Plus: Zur Wohnung gehört ein **großzügiges Kellerabteil mit Strom und Deckenlicht**, ideal für Hobby, Lager oder als Erweiterung des Stauraums.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert: Alle Zimmer sind **zentral über den Vorraum** erschlossen. Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das **Badezimmer, separates WC**, ein **Schlafzimmer**, das **Wohnzimmer**

sowie die **Küche** – ideal für Paare und Singles. Ein der Küche angeschlossener **Abstellraum** samt Waschmaschinenanschluss bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Die Küche ist mit allen erforderlichen Anschlüssen vorbereitet, sodass Sie Ihren persönlichen Küchentraum individuell realisieren können. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne vorgeplante Küchenentwürfe zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Attraktive Lage in den Wiener Weinbergen – urban & grün zugleich

Die Liegenschaft in der **Sieveringer Straße 75A** befindet sich in einer der **begehrtesten Wohnlagen Döblings** – einem Stadtteil, der urbane Lebensqualität mit hohem Erholungswert und charmantem Wiener Flair vereint.

Einkaufsmöglichkeiten in der Obkirchergasse

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die **Obkirchergasse**, eine der beliebtesten Nahversorgungsstraßen im 19. Bezirk. Hier finden Sie ein vielfältiges Angebot an:

- Traditionsbäckereien, Feinkostläden und Biogeschäften
- Supermärkte wie **BILLA**, **Billa Plus**, **Spar Gourmet** und **Hofer**
- Boutiquen, Cafés und eine exzellente Wochenmarkt-Atmosphäre

Die Obkirchergasse gilt als **lebendige Einkaufsmeile mit dörflichem Charme** – ein Fixpunkt für die lokale Bevölkerung.

Gesundheitsversorgung am Puls der Zeit

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das renommierte **Rudolfinerhaus** – eine der besten Privatkliniken Wiens. Zahlreiche Fachärzt:innen, Apotheken und Gesundheitsdienstleister in der Umgebung gewährleisten zusätzlich eine umfassende medizinische Versorgung.

Erholung inmitten von Weinbergen & Parkanlagen

Das unmittelbare Umfeld der Liegenschaft bietet eine Vielzahl an **grünen Rückzugsräumen**:

- **Strauß-Lanner-Park**, **Olympiapark** & **Salmansdorfer Höhe** für Spaziergänge im Nahbereich
- **Wienerwald**, **Himmelstraße**, **Bellevuehöhe** und der **Neustifter Weinwanderweg** – allesamt nur wenige Minuten entfernt
- Die umliegenden **Weingärten und Heurigen** bieten ganzjährig Naturgenuss und kulinarische Erlebnisse

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist trotz der naturnahen Lage ausgezeichnet:

- **Buslinien 39A, 10A, 35A und N38** in fußläufiger Entfernung
- **Straßenbahnlinie 38** Richtung Schottentor
- **S-Bahn S45 (Bahnhof Oberdöbling)** nur wenige Minuten entfernt

So erreichen Sie die Wiener Innenstadt in rund **20–25 Minuten**.

Infrastruktur / Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	375 m
Klinik	1.075 m
Krankenhaus	1.075 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	150 m
Universität	1.025 m
Höhere Schule	1.025 m

Nahversorgung

Supermarkt	325 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	2.650 m

Sonstiges

Geldautomat	650 m
Bank	650 m
Post	750 m
Polizei	650 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	2.125 m
Straßenbahn	675 m
Bahnhof	850 m
Autobahnanschluss	2.350 m
E-Ladestation	20 m

Grundriss mit Möblierungsvorschlag



Fotos







Möbliervorschläge







Hinweise, Sonstiges

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

Die Wohnung wird bis auf die Sanitärgegenstände wie Handwaschbecken und Armaturen sowie der Toilette unmöbliert und ohne Küche übergeben.

Die Datenschutzbestimmungen können Sie unter <https://www.mnpv.at/Datenschutzerklärung/> abrufen.