

## Wohnen am Puls der Stadt – Erstbezug in Döblinger Bestlage!



Objektnummer: 83637

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	376.700,00 €
Betriebskosten:	92,45 €
Heizkosten:	13,34 €
USt.:	10,58 €
Provisionsangabe:	Provisionsfrei für den Käufer

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

1010 W

T +43 1  
H +43 0

Gerne  
Verfüg

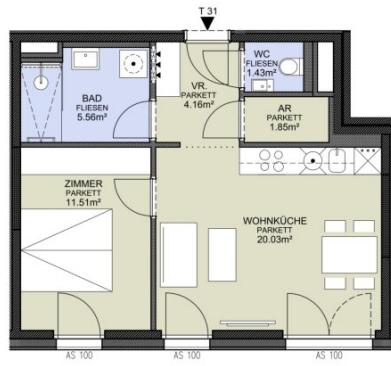


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien

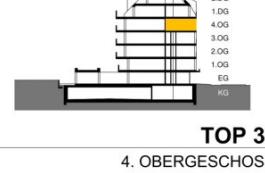


AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badezimmerheizkörper  
BHK Elektro- / IT-Verteiler  
FPH Fertigpanzerhöhe  
(≥3cm Türschwelle bei FPH 0)  
H= Höhe in cm  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR/VR Schrankum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR STÖCKL

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Möbelstücke an Außenwänden müssen ausreichend hinterlüftet sein. Boden- und Wandbeläge, Elektro-Sanitär und sonstige Ausstattung laut Bau- und Wohnungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potrien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



**TOP 31**

4. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	WOHNNUTZFLÄCHE	44.54 m <sup>2</sup>
Loggia		--
Balkon		--
Terrasse		--
Garten		--
Einlagerungsabteil Nr. 31	2.64m <sup>2</sup>	
Raumhöhe	2.50 m	
Raumhöhe bei AD	2.20 m	

Idx-A 02.02.2026 03.03.2025



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Wohnen am Puls der Stadt – Erstbezug in Döblinger Bestlage!

Im lebendigen 19. Bezirk Wiens, nur einen Katzensprung von der Innenstadt entfernt, entsteht ein exklusives Wohnprojekt, das 39 moderne Eigentumswohnungen und 4 Atriumwohnungen umfasst.

Mit großzügigen Raumkonzepten von 2 bis 4 Zimmern und Größen zwischen 44 und 120 m<sup>2</sup> bietet es Platz für individuelles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Heiligenstadt kombiniert das lebendige Stadtleben mit der Ruhe der Natur. Die Nußdorfer Heurigen sowie die Nähe zu Kahlenberg und Cobenzl bieten perfekte Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und vielfältige Freizeitaktivitäten. Das nahegelegene Q19 Einkaufsquartier sorgt zudem für ein abwechslungsreiches Shopping-Erlebnis. Ein Ort, an dem Urbanität und Natur in perfekter Harmonie verschmelzen.

### Das Projekt:

- 39 Eigentumswohnungen
- 4 Atriumwohnungen im Erdgeschoß
- 2 bis 4 Zimmerwohnungen mit Größen von 44 bis 120 m<sup>2</sup>
- Hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Ein Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Innenhof der Anlage

### Die Ausstattung:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Fußbodenheizung über Fernwärme mit Einzelraumregelung
- Klimaanlagen in allen Wohnungen des 1. DG und 2. DG
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei allen Fenstern in Form von Rollläden (EG und 1. OG) bzw. Raffstores (ab dem 2. OG)
- Videogegensprechanlage
- Vorbereitungen in der Tiefgarage zur Nachrüstung von E-Ladestationen

#### Die Lage & Infrastruktur:

Bahnhof Wien Heiligenstadt – 5 Gehminuten entfernt – mit folgenden Anbindungen:

- U4-Station „Heiligenstadt“
- Buslinien 10A, 11A und 39A
- S-Bahn-Linie S45 sowie Regionalzüge
- Straßenbahnlinie D – 3 Gehminuten entfernt

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 38.000,- erworben werden (nur für Käufer der 3-4 Zimmerwohnungen).

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Fertigstellung geplant: voraussichtlich Mai 2027

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

Visualisierung (Symbolbild) © JamJam

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### Kinder & Schulen

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### Verkehr

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN