# Neubaujuwel in Döbling: Exklusive Erstbezugswohnungen mit optimaler Anbindung!




**Objektnummer: 83630**

**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:** | 48,27 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 23,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 391.600,00 € |
| **Betriebskosten:** | 96,47 € |
| **Heizkosten:** | 13,92 € |
| **USt.:** | 11,04 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer

# Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

1010 V

T +431
H +436

Gerne
Verfüg
















© Irene Schanda
EHL


EHL


EHL


© Irene Schanda
EHL

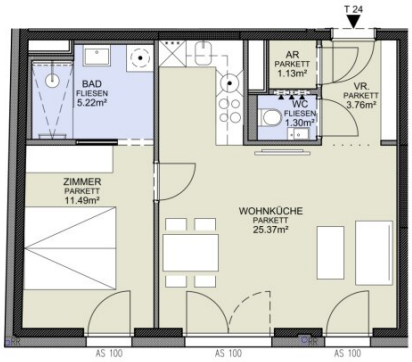

EHL


EHL


© Irene Schanda
EHL


EHL


EHL




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

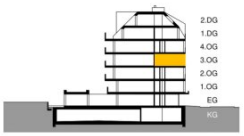
0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR ZT-GMBH

**HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103**
A-1190 Wien




## TOP 24

3. OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| 2 Zimmer | |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 48.27 m² |
| Loggia | -- |
| Balkon | -- |
| Terrasse | -- |
| Garten | -- |
| Einlagerungsabteil Nr. 24 | 2.53m² |
| Raumhöhe | 2.50 m |
| Raumhöhe bei AD | 2.20 m |

03.03.2025

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 Ausstattungsbeschreibung. 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 Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

EHL

# 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 m² 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 m²
- Hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Ein Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Innenhof der Anlage

**Die Ausstattung:**

- 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!

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



# 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.