Exklusiver Wohnkomfort in Döbling: Die perfekte Symbiose aus Natur und City!

Objektnummer: 83611

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:	110,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	993.400,00 €
Betriebskosten:	261,28 €
Heizkosten:	37,69 €
USt.:	29,90 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner

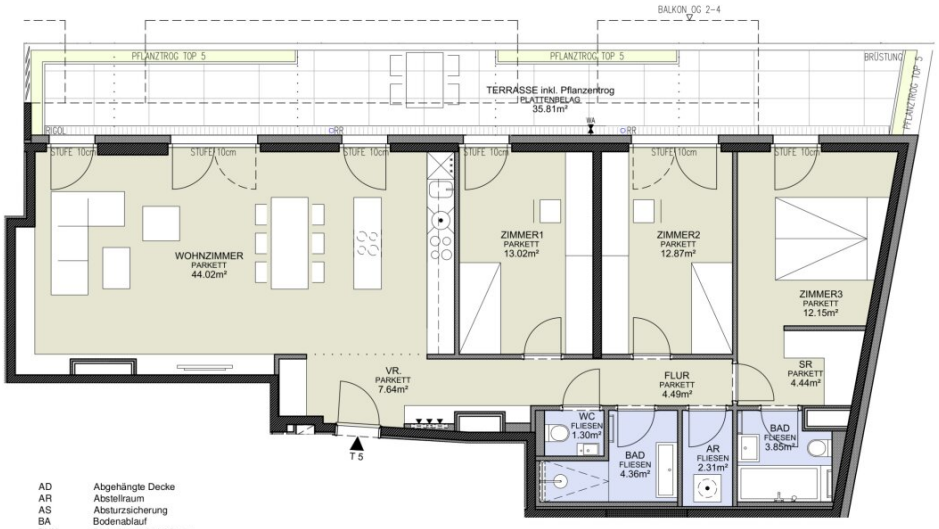
Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eug
1040 Wie

T +43 1 5
H +43 66

Gerne ste
Verfügun

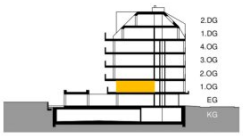


AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
AS	Absturzsicherung
BA	Bodenablauf
BHK	Badezimmerheizkörper
	Elektro- / IT-Verteiler
	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)
H=	Höhe in cm
○ RR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
WM	Waschmaschine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

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103
A-1190 Wien



TOP 5

1. OBERGESCHOSS

4 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	110.45 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	35.81 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 5	3.19m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

HOT ARCHITEKTUR ZT-GMBH

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.

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.

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.