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



Objektnummer: 83607

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer

Heiligenstädter Straße

Wohnung Österreich 1190 Wien

2025

Erstbezug Neubau 110,78 m²

3 2 2

25,43 m<sup>2</sup>

A 23,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,73

999.700,00€

257,26 € 37,11 € 29,44 €

# **Ihr Ansprechpartner**



**Julie Wittrich** 



EHL Wor Prinz-Eu 1040 Wie

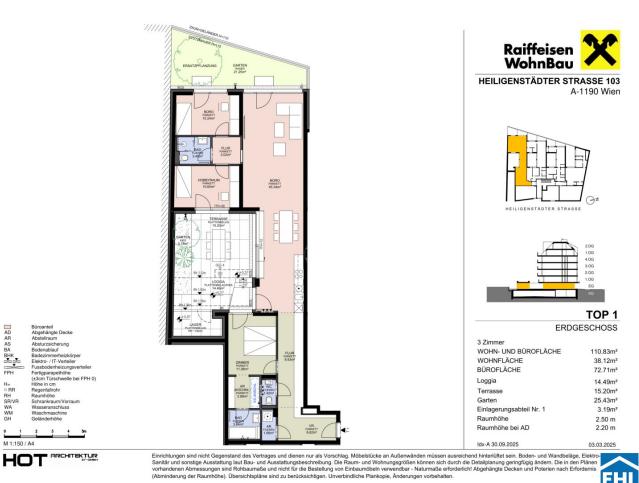
T +43 1 5 H +43 66

Gerne ste Verfügun









# **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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

