

## Mega-Vorsorgeinvestment in Döblinger Bestlage! – Exklusives Wohnprojekt mit Top-Anbindung!



Objektnummer: 83792

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:	66,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	587.000,00 €
Betriebskosten:	148,73 €
Heizkosten:	21,46 €
USt.:	17,02 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

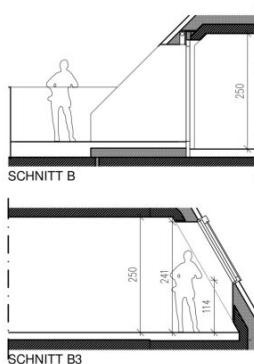


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





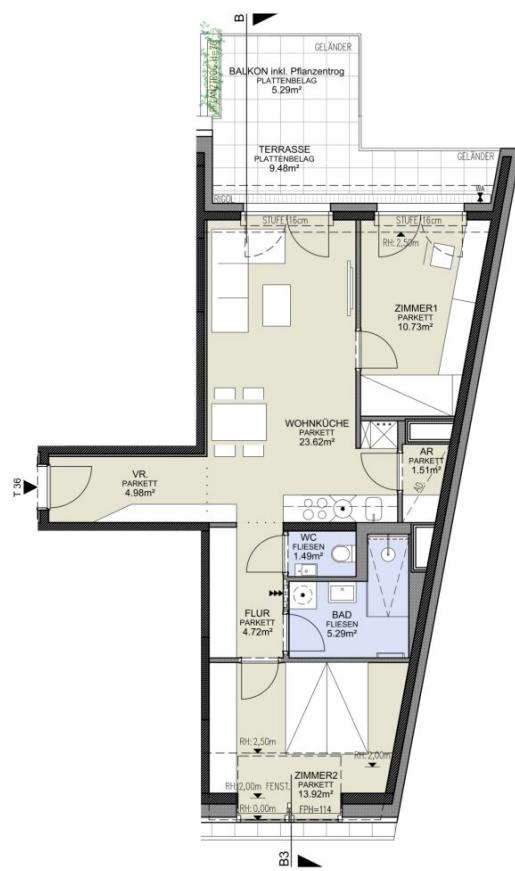


SCHNITT E

SCHNITT B3

AD	Abgehängte Decke				
AR	Astallraum				
AS	Abzäsurzicherung				
BA	Bau				
BHK	Badezimmerhökörper				
BR	Brille				
C	Elektro - IT-Verteiler				
FH	Fussabstreifungsverteiler				
FPH	Fußabstreifungsplatte (53cm Türrückwand bei FPH 0)				
H	Höhe in cm				
o	Regalrahm				
RR	Rampe				
RV	Schränkeraum/Vorräum				
GR/VR	Wasseranschluss				
WA	Waschmaschine				
WM	Geländerhöhe				
GH					
0	1	2	3	4	5
M 1:100 / A4					

M 1:100 / A4



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Möbelstücke an Außenwänden müssen ausreichend Distanzhalterfüttert sein. Boden- und Wandbeläge, Elektro-Sanitär und sonstige Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanierung beginnend/ ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturnähe erforderlich! Abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankopien. Änderungen vorbehalten.

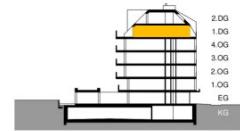
The logo consists of the letters "EHL" in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a blue house-shaped outline.

**HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103**  
A-1190 Wien



---

HEILIGENSTÄDTER STRASSE



TOP 36

## 1. DACHGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	66.26 m <sup>2</sup>
Loggia	--
Balkon	5.29 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.48 m <sup>2</sup>
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 36	3.48m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Mega-Vorsorgeinvestment in Döblinger Bestlage! – Exklusives Wohnprojekt mit Top-Anbindung!

Sichern Sie sich jetzt eine erstklassige Immobilienanlage in Wiens begehrtem 19. Bezirk! Dieses hochwertige Wohnprojekt bietet nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch ein unschlagbares Vermietungspotenzial. Die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität, Naturverbundenheit und exzenter Verkehrsanbindung macht diese Investition zu einer zukunftssicheren Wahl!

### Beste Infrastruktur & gefragter Standort für Vermietungen

Nur 5 Gehminuten zum Bahnhof Wien Heiligenstadt mit perfekten Anbindungen:

- **U4-Station „Heiligenstadt“** – Direktverbindung in die Wiener Innenstadt
- **Buslinien 10A, 11A und 39A** – Flexible Mobilität in alle Richtungen
- **S-Bahn S45 & Regionalzüge** – Top-Verbindung für Pendler
- **Straßenbahnlinie D** – In nur 3 Minuten fußläufig erreichbar

Dazu kommt die unmittelbare Nähe zum Q19 Einkaufsquartier, den charmanten Nußdorfer Heurigen sowie den Freizeit- und Erholungsgebieten Kahlenberg & Cobenzl – ein unschlagbarer Mix aus Stadtleben und Natur!

### Das Projekt

- 39 moderne Eigentumswohnungen
- 4 exklusive Atriumwohnungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 44 bis 120 m<sup>2</sup>
- Hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Innenhof

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung über Fernwärme mit Einzelraumregelung
- Klimaanlagen in allen Wohnungen des 1. und 2. Dachgeschoßes
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung (Rollläden im EG und 1. OG, Raffstores ab 2. OG)
- Videogegensprechanlage
- Tiefgarage mit Vorbereitungen zur Nachrüstung von E-Ladestationen

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

von EUR 302.900,- bis EUR 1.126.600,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,50 bis EUR 19,50 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Kunden**

**Fertigstellung: voraussichtlich Mai 2027**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

**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