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



Objektnummer: 83779

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer

Heiligenstädter Straße

Wohnung Österreich 1190 Wien

2025

Erstbezug Neubau 44,59 m²

2

1

A 23,80 kWh / m² * a

A 0,73

329.400,00 €

92,45 € 13,34 € 10,58 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10



1040 V
T +431
H +436
Gerne
Verfüg







AD Abpshängib Decke AR Abstürzsicherung AS Abstürzsicherung BH BH Berner Berner

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103





TOP 23

3. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	44.59 m
Loggia	_
Balkon	_
Terrasse	
Garten	
Einlagerungsabteil Nr. 23	2.53m
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

HOT PRCHITEKTUR

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 Wohrungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vohandenen Abmessungen sind Rohbaumäße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeh verwendehar- Naturmaßen erforderibt! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



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 exzellenter 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



- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 44 bis 120 m²
- 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



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/m²

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



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.

