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

**Objektnummer: 83765**

**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:** | 330.300,00 € |
| **Betriebskosten:** | 94,46 € |
| **Heizkosten:** | 13,63 € |
| **USt.:** | 10,81 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer

# Ihr Ansprechpartner

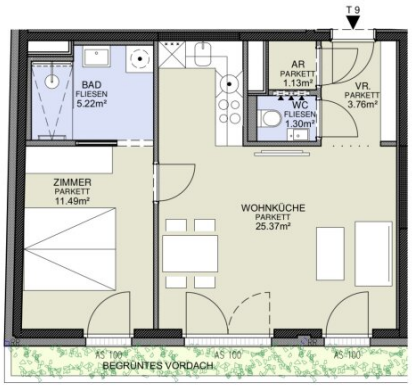
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

1040 V

T +431
H +436

Gerne
Verfüg

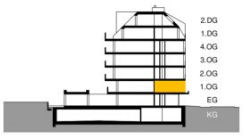



| | |
|---|---|
| AD | Abgehängte Decke |
| AR | Abstellraum |
| AS | Absturzsicherung |
| BA | Bodenablauf |
| BHK | Badezimmerheizkörper |
| | Elektro- / IT-Verteiler |
| | Fussbodenheizungsverteiler |
| FPH | Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0) |
| H= | Höhe in cm |
| ○ RR | Regenfallrohr |
| 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 9

1. OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| 2 Zimmer | |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 48.27 m² |
| Loggia | -- |
| Balkon | -- |
| Terrasse | -- |
| Garten | -- |
| Einlagerungsabteil Nr. 9 | 3.29m² |
| 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.

EHL

# 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: 1. Quartal 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.

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.