

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



**Objektnummer: 83762**

**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:	45,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	309.900,00 €
Betriebskosten:	92,45 €
Heizkosten:	13,34 €
USt.:	10,58 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



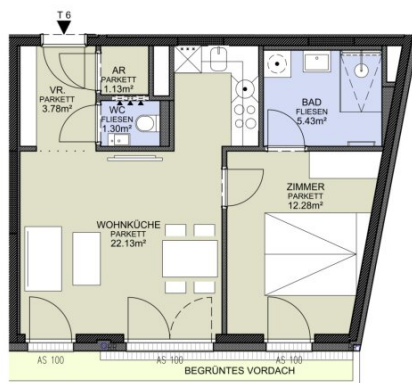
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1









- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzsicherung
- BA Bodenablauf
- BHK Badheizkörper
- Elektro- / IT-Verteiler
- Fußbodenheizungsverteiler
- FPH Fertigparapethöhe
- H= Höhe in cm
- RR Regentfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländerhöhe

M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR

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.



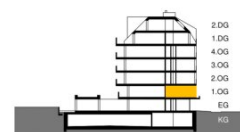
**Raiffeisen  
WohnBau**



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



**TOP 6**

1. OBERGESCHOSS

2 Zimmer  
WOHNNUTZFLÄCHE 46.05 m²

Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 6	3.45m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idx-A 30.09.2025 03.03.2025



Mitglied des  
immobilienring.at



## Ihre EHL Planmappe

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

Wir leben  
Immobilien.

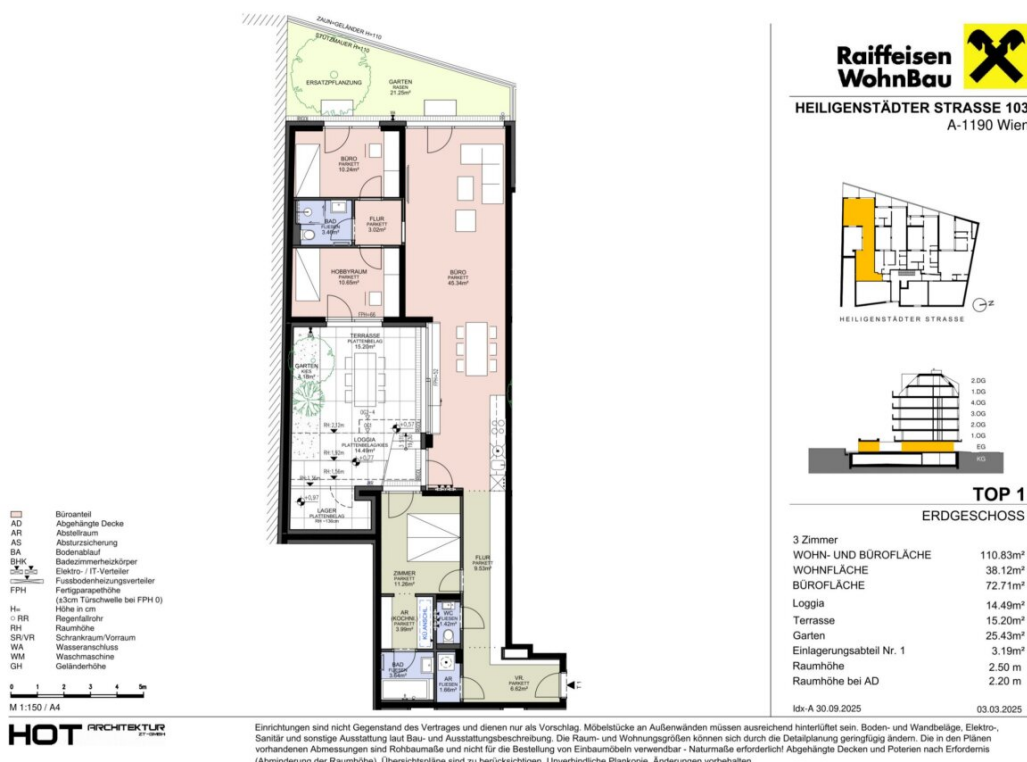


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 1



3 ZIMMER 110,78 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 999.700,00, ANLEGER: € 909.500,



Mitglied des  
immobilienring.at



Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 2



4 ZIMMER 104,7 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 898.900,00, ANLEGER: € 812.200,

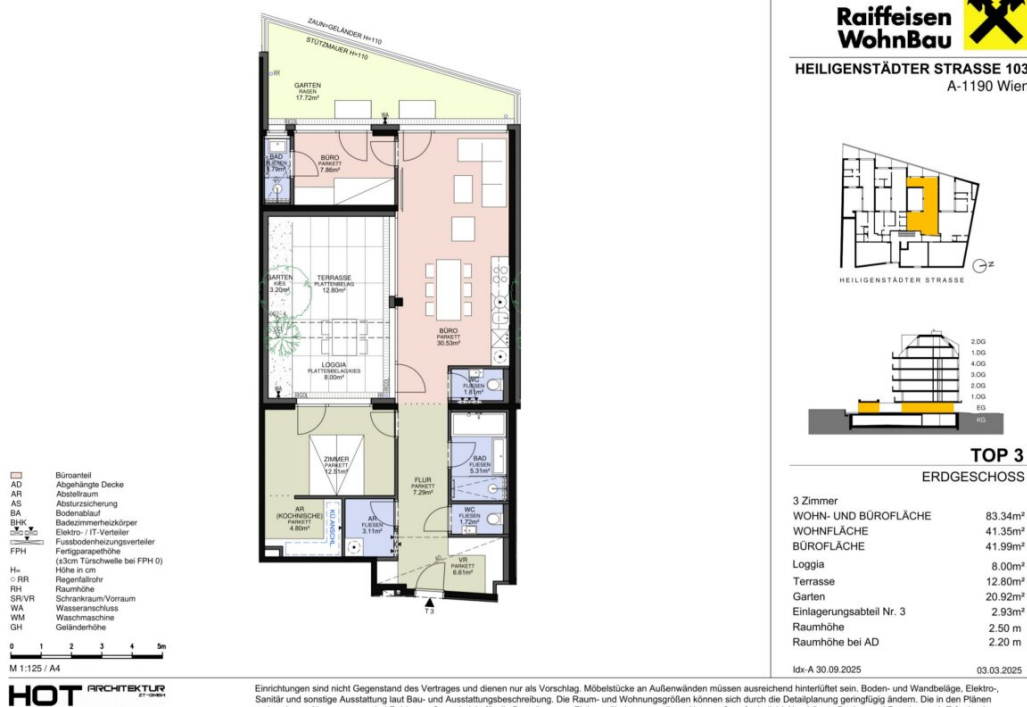


Mitglied des  
immobilienring.at



Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 3



3 ZIMMER 83,34 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 736.300,00, ANLEGER: € 665.100,

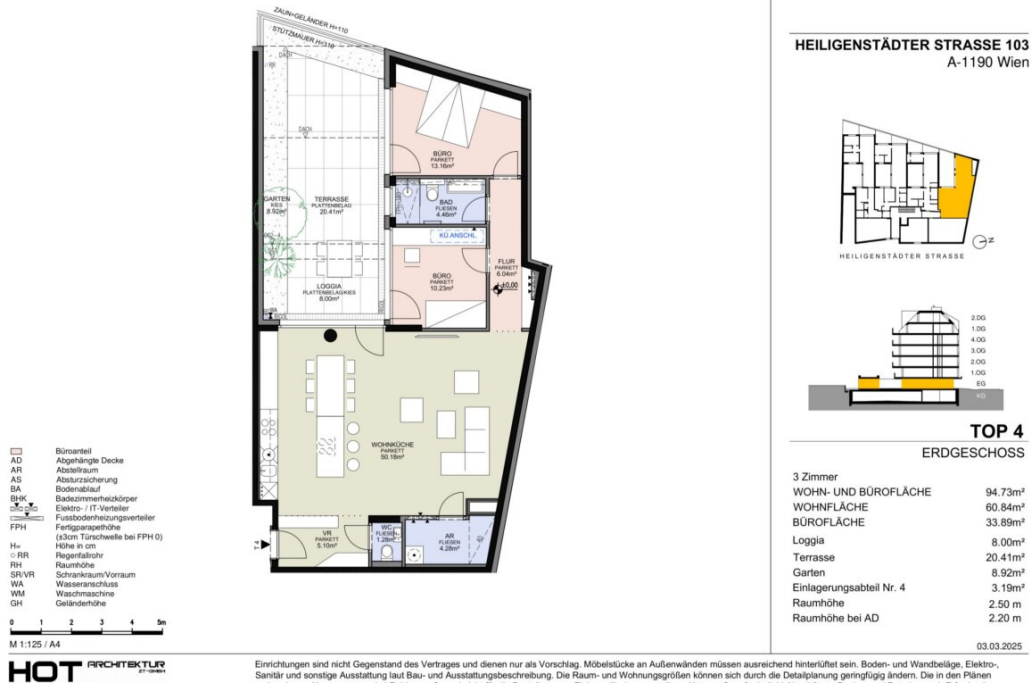


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 4



3 ZIMMER 94,73 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 812.400,00, ANLEGER: € 732.800,



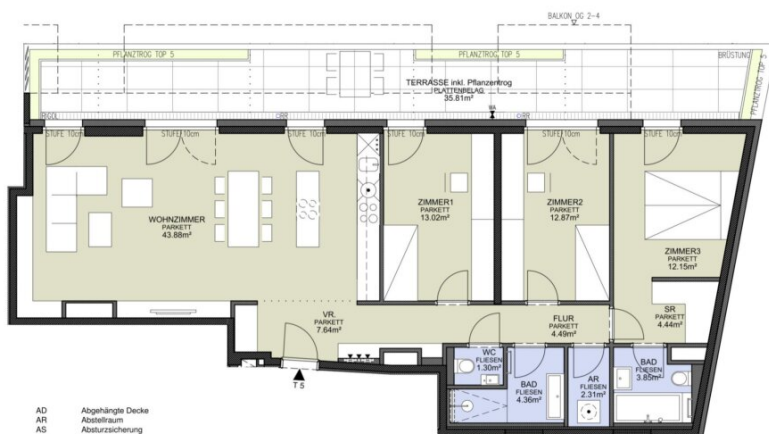
Mitglied des  
immobilienring.at

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 5



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badszimmerheizkörper  
E Elektro-/IT-Verteiler  
F Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigparanische  
(43cm Türschwelle bei FPH 0)  
H Höhe in cm  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR/SRVR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländehöhe

0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR

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.



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



**TOP 5**

1. OBERGESCHOSS

4 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	110.31 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	35.81 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 5	3.19m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idv-A 30.09.2025

03.03.2025

4 ZIMMER 110,45 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 993.400,00, ANLEGER: € 901.800,



Mitglied des  
immobilienring.at

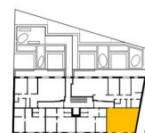
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 6



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



TOP 6

1. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	46.05 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 6	3.45m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m
Idv-A 30.09.2025	03.03.2025



- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzsicherung
- BA Bodenablauf
- BAK Badkammerheizkörper
- Elektro-/IT-Verteiler
- FPH Fußbodenheizungsverteiler
- FFH Fertigputzplatte
- H Höhe in cm
- H Höhe in cm
- RR Regenfallrohr
- RR Raumhöhe
- SR/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländehöhe

0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 45,99 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 342.300,00, ANLEGER: € 309.900,



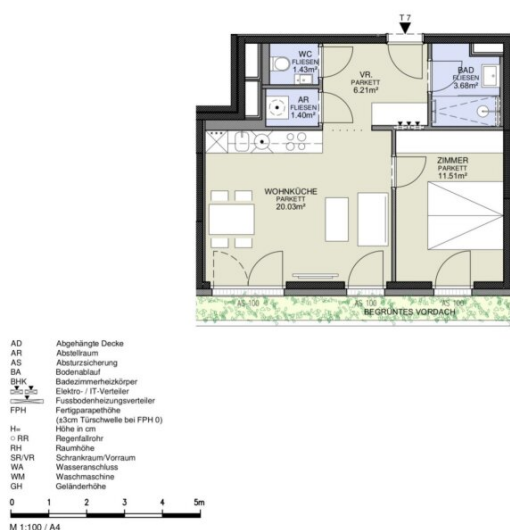
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 7



**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 7**

1. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	44.26 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 7	2.49m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

2 ZIMMER 44,26 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 333.200,00, ANLEGER: € 302.900,



Mitglied des  
immobilienring.at

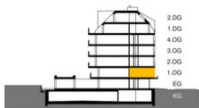
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 9



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



### TOP 9 1. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	48.33 m²
Loggia	—
Balkon	—
Terrasse	—
Garten	—
Einlagerungsabteil Nr. 9	3.29m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

ldv-A 30.09.2025 03.03.2025



- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzsicherung
- BA Bodenablauf
- BHK Badszimmerheizkörper
- EL Elektro-/IT-Verteiler
- FHV Fußbodenheizungsverteiler
- FPH Fertigputzplatte (43cm Türschwelle bei FPH 0)
- H Höhe in cm
- RR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SRVR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländehöhe

0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 48,27 m² WOHNFLÄCHE

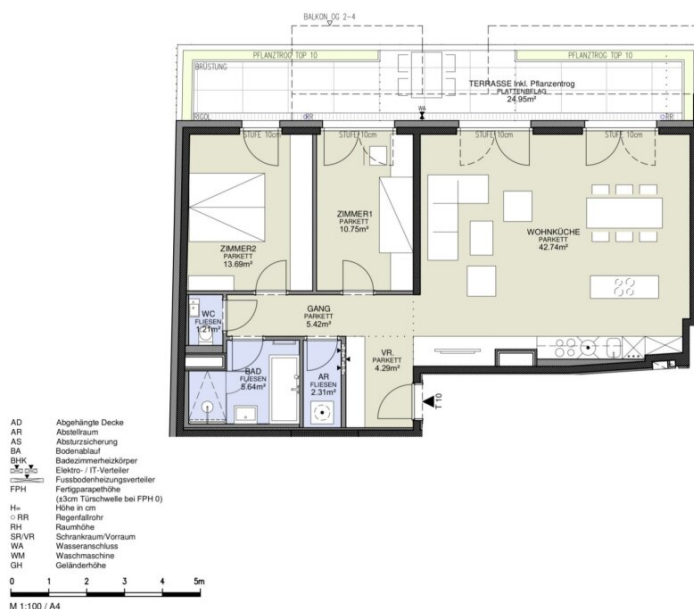
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 363.400,00, ANLEGER: € 330.300,



Mitglied des  
immobilienring.at

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 10



M 1:100 / A4  
**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 10**  
1. OBERGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	86.05 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	24.95 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 10	3.29m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

3 ZIMMER 86,05 m² WOHNFLÄCHE

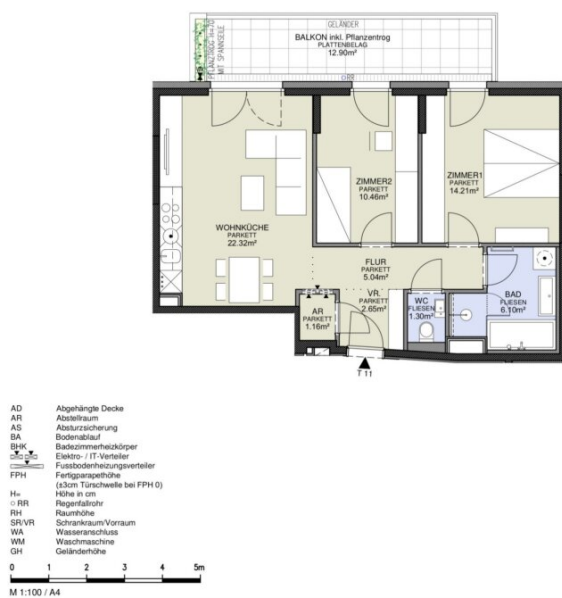
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 774.500,00, ANLEGER: € 710.400,



Mitglied des  
immobilienring.at

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 11



**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 11**  
2. OBERGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	63.24 m²
Loggia	--
Balkon	12.90 m²
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 11	3.29m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

3 ZIMMER 63,24 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 582.900,00, ANLEGER: € 536.400,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 13



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



TOP 13

2. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	46.05 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 13	2.52m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idv-A 30.09.2025 03.03.2025



AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badszimmerheizkörper  
E Elektro-/IT-Verteiler  
FHV Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigputzplatte (43cm Türschwelle bei FPH 0)  
H Höhe in cm  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SRVR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 45,99 m² WOHNFLÄCHE

ANLEGER: € 329.200,

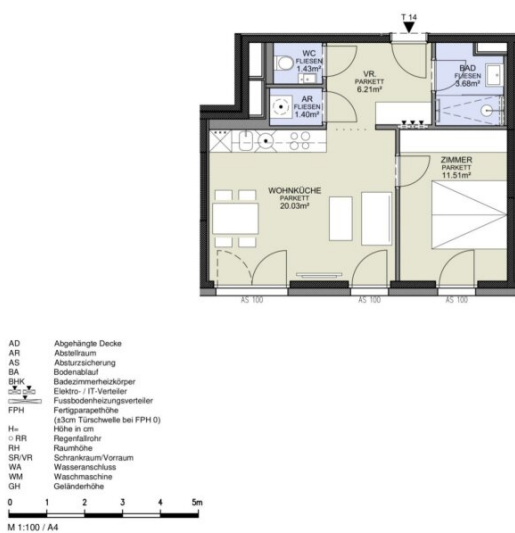


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 14



**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 14**  
2. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	44.26 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 14	2.34m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

2 ZIMMER 44,26 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 351.700,00, ANLEGER: € 320.700,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 15



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien

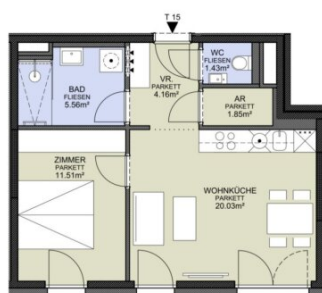


TOP 15

2. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	44.54 m <sup>2</sup>
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 15	2.45m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idv-A 02.02.2026 03.03.2025



- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzschutzhülle
- BA Bodenablauf
- BHK Badkammerhakenkörper
- Elektro-/IT-Verteiler
- FPH Fußbodenheizungsverteiler
- FFH Fertigputzschicht
- H<sub>0</sub> Höhe in cm
- RR Regenfallrohr
- RA Raumhöhe
- SR/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländehöhe

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 44,59 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 354.300,00, ANLEGER: € 321.900,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 16



Raiffeisen  
WohnBau



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



TOP 16

2. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	48.33 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 16	2.53m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

ldv-A 30.09.2025

03.03.2025



AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badszimmerheizkörper  
E Elektro-/IT-Verteiler  
F Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigparanische  
(43cm Türschwelle bei FPH 0)  
H Höhe in cm  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SRVR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 48,27 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 383.500,00, ANLEGER: € 349.700,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 21



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



### TOP 21 3. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	46.05 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 21	2.42m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idv-A 30.09.2025 03.03.2025



- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzsicherung
- BA Bodenablauf
- BAK Badstutzenhalskörper
- EL Elektro-/IT-Verteiler
- FHV Fußbodenheizungsverteiler
- FPH Fertigputzplatte (43cm Türschwelle bei FPH 0)
- H Höhe in cm
- RR Regenfallrohr
- RR Raumhöhe
- SR/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 45,99 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 369.300,00, ANLEGER: € 336.900,



Mitglied des  
immobilienring.at

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 22



**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 22**  
3. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	44.26 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 22	2.42m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

2 ZIMMER 44,26 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 359.100,00, ANLEGER: € 328.100,

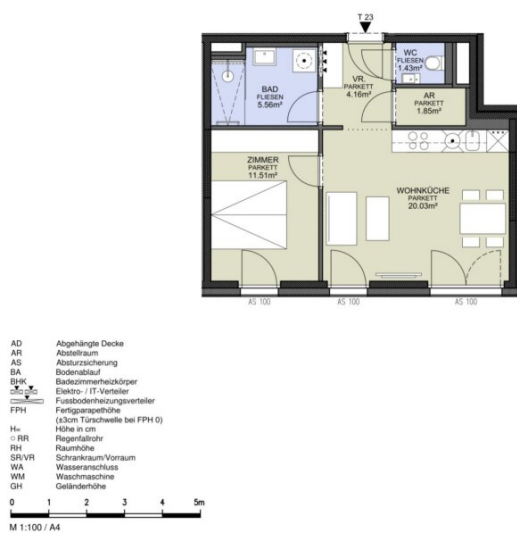


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 23



M 1:100 / A4  
**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 23**  
3. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	44.54 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 23	2.53m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idv-A 02.02.2026 03.03.2025

2 ZIMMER 44,59 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 361.800,00, ANLEGER: € 329.400,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 24



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



TOP 24

3. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	48.33 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 24	2.53m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

ldv-A 30.09.2025

03.03.2025



AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzschutzhülle  
BA Bodenablauf  
BHK Badkammerhaken  
E Elektro-/IT-Verteiler  
F Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigputzplatte  
(43cm Türschwelle bei FPH 0)  
H Höhe in cm  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SRVR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 48,27 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 391.600,00, ANLEGER: € 357.800,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 29



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



TOP 29

4. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	45,87 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 29	2,42m²
Raumhöhe	2,50 m
Raumhöhe bei AD	2,20 m

ldv-A 30.09.2025 03.03.2025



AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badstutzenheizkörper  
E Elektro-/IT-Verteiler  
F Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigparanische  
(43cm 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

HOT ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 45,81 m² WOHNFLÄCHE

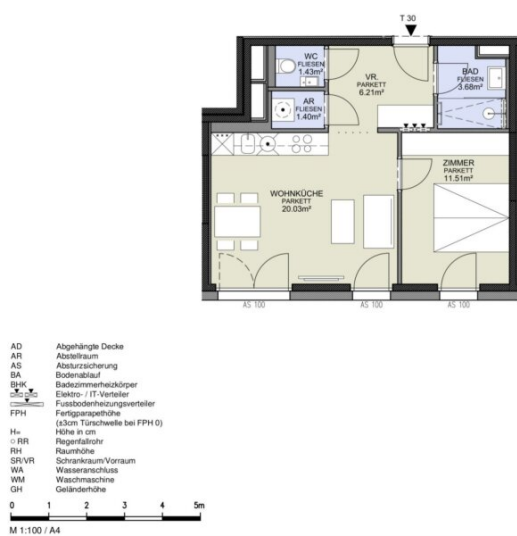
KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 383.200,00, ANLEGER: € 350.800,



Mitglied des  
immobilienring.at

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 30



**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 30**  
4. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	44.26 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 30	2.55m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

2 ZIMMER 44,26 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 373.900,00, ANLEGER: € 342.900,

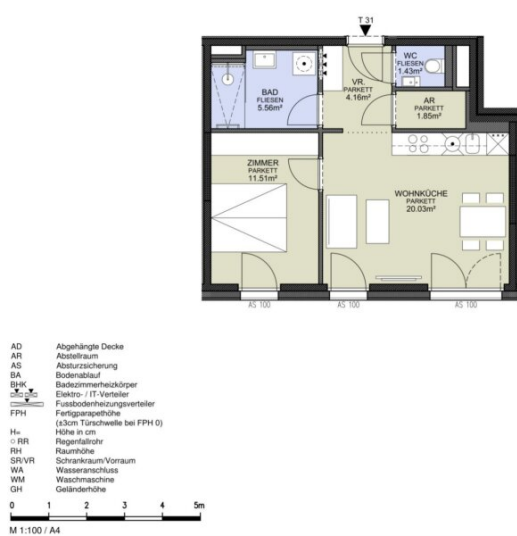


Mitglied des  
immobilienring.at



Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

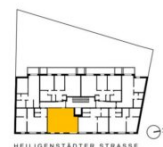
STIEGE 1 | TOP 31



M 1:100 / A4  
**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 31**  
4. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	44.54 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	--
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 31	2.64m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idv-A 02.02.2026 03.03.2025

2 ZIMMER 44,59 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 376.700,00, ANLEGER: € 344.300,



Mitglied des  
immobilienring.at

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 34



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



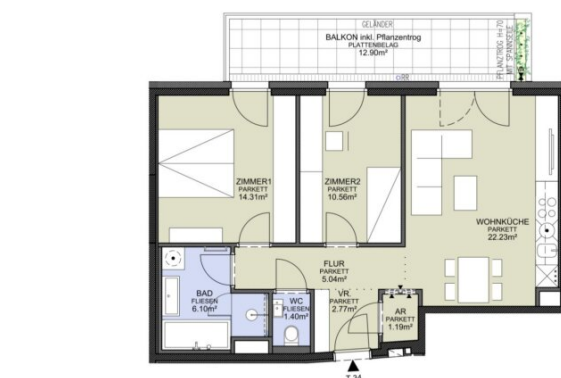
TOP 34

4. OBERGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	63.60 m²
Loggia	—
Balkon	12.90 m²
Terrasse	—
Garten	—
Einlagerungsabteil Nr. 34	3.32 m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

ldv-A 30.09.2025

03.03.2025



AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badszimmerheizkörper  
E Elektro-/IT-Verteiler  
F Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigputzplatte  
(43cm Türschwelle bei FPH 0)  
H Höhe in cm  
RR Regentfallrohr  
RH Raumhöhe  
SRVR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländehöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR

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.

3 ZIMMER 63,69 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 621.900,00, ANLEGER: € 575.400,

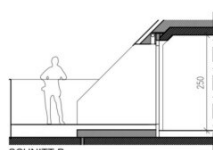


Mitglied des  
immobilienring.at

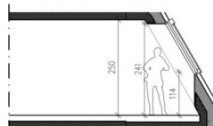
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 36



SCHNITT B

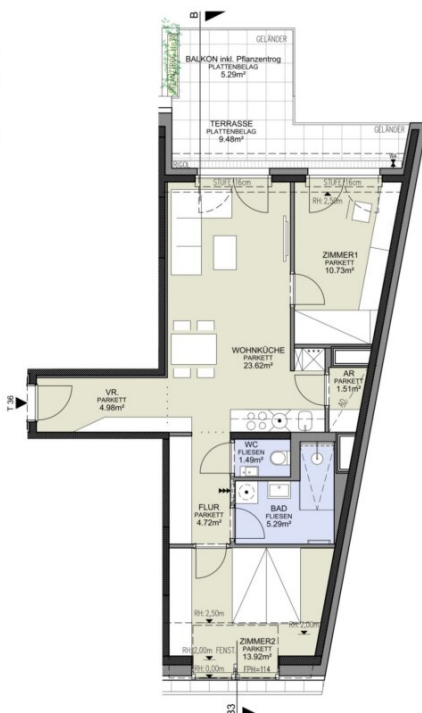


SCHNITT B3

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absurzsicherung
- BA Bodenablauf
- BAK Badszimmerhockkörper
- Elektro-/IT-Verteiler
- FPH Fußbodenheizungsverteiler
- FGH Fertigpansenhöhe (43cm Türschwelle bei FPH 0)
- H= Höhe in cm
- RR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländerhöhe

M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



**TOP 36**

1. DACHGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	66.26 m²
Loggia	—
Balkon	5.29 m²
Terrasse	9.48 m²
Garten	—
Einlagerungsabteil Nr. 36	3.48 m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

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.

3 ZIMMER 66,26 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 639.100,00, ANLEGER: € 587.000,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

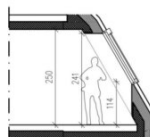


Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

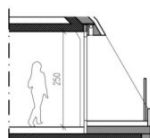
STIEGE 1 | TOP 38



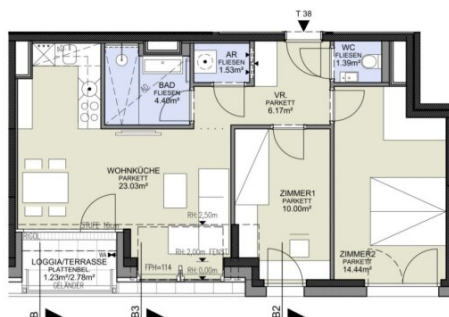
SCHNITT B2



SCHNITT B3



SCHNITT B



- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absicherung
- BA Bodenablauf
- BAK Badszimmerheizkörper
- Elektro-/IT-Verteiler
- FPH Fußbodenheizungsverteiler
- FPH Fertigspannleiste (43cm Türschwelle bei FPH 0)
- H= Höhe in cm
- RR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländehöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



**TOP 38**

1. DACHGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	60.96m²
Loggia	1.23 m²
Balkon	—
Terrasse	2.78 m²
Garten	—
Einlagerungsabteil Nr. 38	3.23m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

3 ZIMMER 60,96 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 556.100,00, ANLEGER: € 511.000,

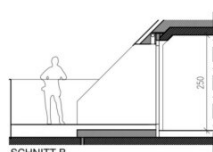


Mitglied des  
immobilienring.at

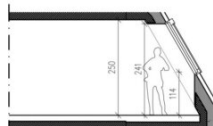
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 39



SCHNITT B

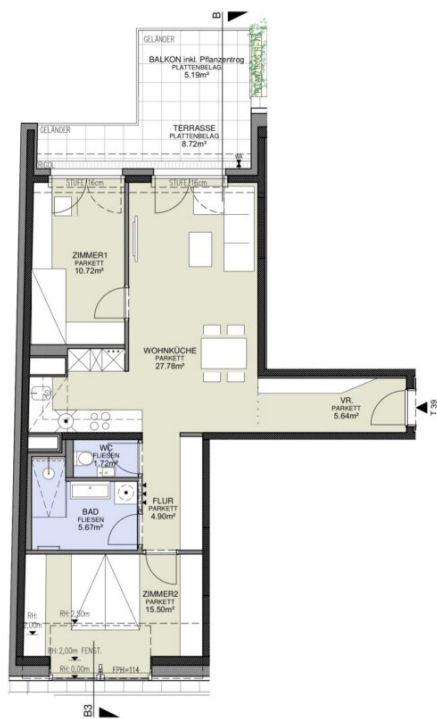


SCHNITT B3

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
AS	Abschlussung
BA	Bodenablauf
BK	Balken
BK	Balken
EL	Elektro- / IT-Verteiler
FPH	Fußbodenheizungsverteiler
H	Höhe in cm
H	Höhe in cm
RR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
WM	Waschmaschine
GH	Geländerhöhe

M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



**TOP 39**

1. DACHGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	71.93m²
Loggia	--
Balkon	5.19 m²
Terrasse	8.72 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 39	3.16m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

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.

3 ZIMMER 71,93 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 693.600,00, ANLEGER: € 638.600,



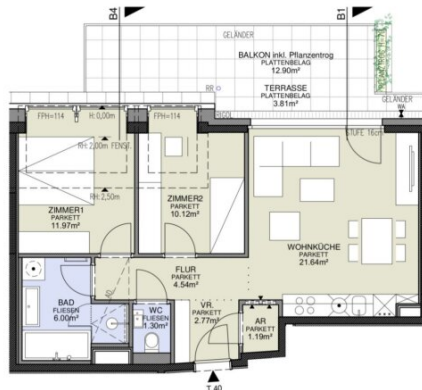
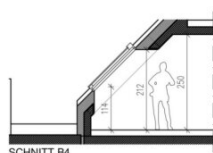
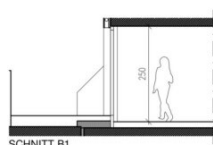
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

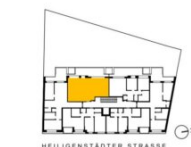


Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 40



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 40**  
1. DACHGESCHOSS

3 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	59.53 m²
Loggia	—
Balkon	12.90 m²
Terrasse	3.81 m²
Garten	—
Einlagerungsabteil Nr. 40	3.27 m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

**HOT** ARCHITEKTUR

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. Unveränderte Plankopie, Änderungen vorbehalten.

3 ZIMMER 59,53 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 620.300,00, ANLEGER: € 574.500,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 41



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 41**  
2. DACHGESCHOSS

2 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	62.88m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	11.86 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 41	5.99m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

**HOT** ARCHITEKTUR

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.

2 ZIMMER 62,88 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 683.500,00, ANLEGER: € 634.200,

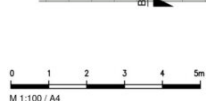


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 42



**HOT** ARCHITEKTUR

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BK Badkammerheizkörper  
E Elektro-/IT Verteiler  
FPH Fertigparapethöhe  
(135cm Türschwelle bei FPH 0)

GH Geländehöhe  
H<sub>h</sub> Höhe in cm  
RH Regentfänger  
RH Raumhöhe  
SR/VR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine

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.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 42**  
2. DACHGESCHOSS

4 Zimmer	
WOHNUTZFLÄCHE	116.09m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	10.78 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 42	6.22m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m
Idv-A 28.01.2026	03.03.2025

4 ZIMMER 116,61 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 1.172.700,00, ANLEGER: € 1.084.600,

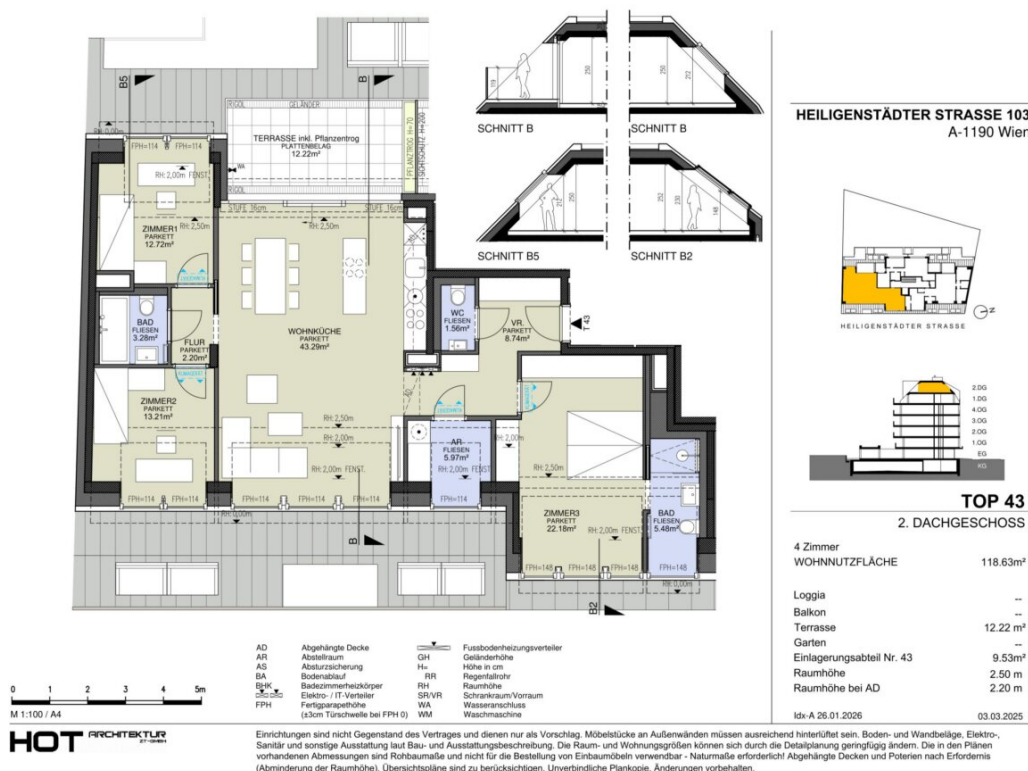


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Heiligenstädter Straße 103, 1190 Wien

STIEGE 1 | TOP 43



4 ZIMMER 119,69 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 1.217.500,00, ANLEGER: € 1.126.600,



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

## Objektbeschreibung

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

Sichern Sie sich jetzt eine erstklassige Immobilienanlage in Wiens begerhtem 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
- Klimaanlage 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/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



**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.