

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



**Objektnummer: 83760**

**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:                   | 94,73 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 8,92 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 732.800,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 227,12 €                         |
| Heizkosten:                   | 32,76 €                          |
| USt.:                         | 25,99 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc





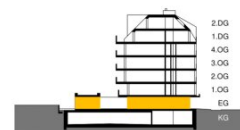


**HOT** ARCHITEKTUR  
ST-GHES

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 4 ERDGESCHOSS

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 3 Zimmer                 |                     |
| WOHN- UND BÜROFLÄCHE     | 94.80m <sup>2</sup> |
| WOHNFLÄCHE               | 61.11m <sup>2</sup> |
| BÜROFLÄCHE               | 33.69m <sup>2</sup> |
| Loggia                   | 8.00m <sup>2</sup>  |
| Terrasse                 | 20.41m <sup>2</sup> |
| Garten                   | 8.92m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsabteil Nr. 4 | 3.19m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe                 | 2.50 m              |
| Raumhöhe bei AD          | 2.20 m              |

Idx-A 07.04.2026

03.03.2025



## 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 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
- 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.