Urbaner Wohnkomfort - Zuhause für Generationen



Objektnummer: 26936

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,19 m²
Heizwärmebedarf:	A 32,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	993.400,00 €

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


ESTINA
IMMOBILIEN


ESTINA

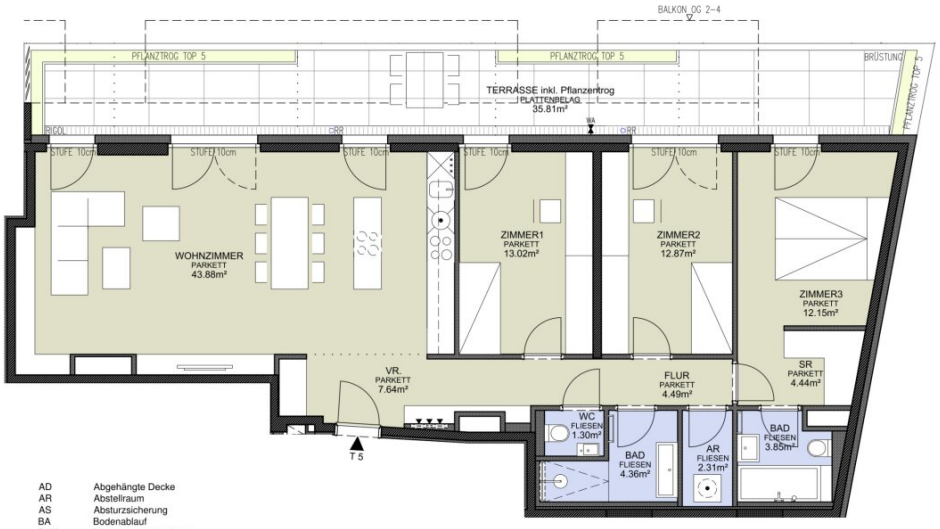

ESTINA


ESTINA
IMMOBILIEN




ESTINA

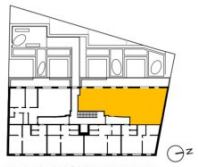

ESTINA

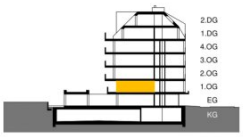


AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
AS	Absturzsicherung
BA	Bodenablauf
BHK	Badezimmerheizkörper
	Elektro- / IT-Verteiler
	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)
H=	Höhe in cm
○ RR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
WM	Waschmaschine
GH	Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4





TOP 5

1. OBERGESCHOSS

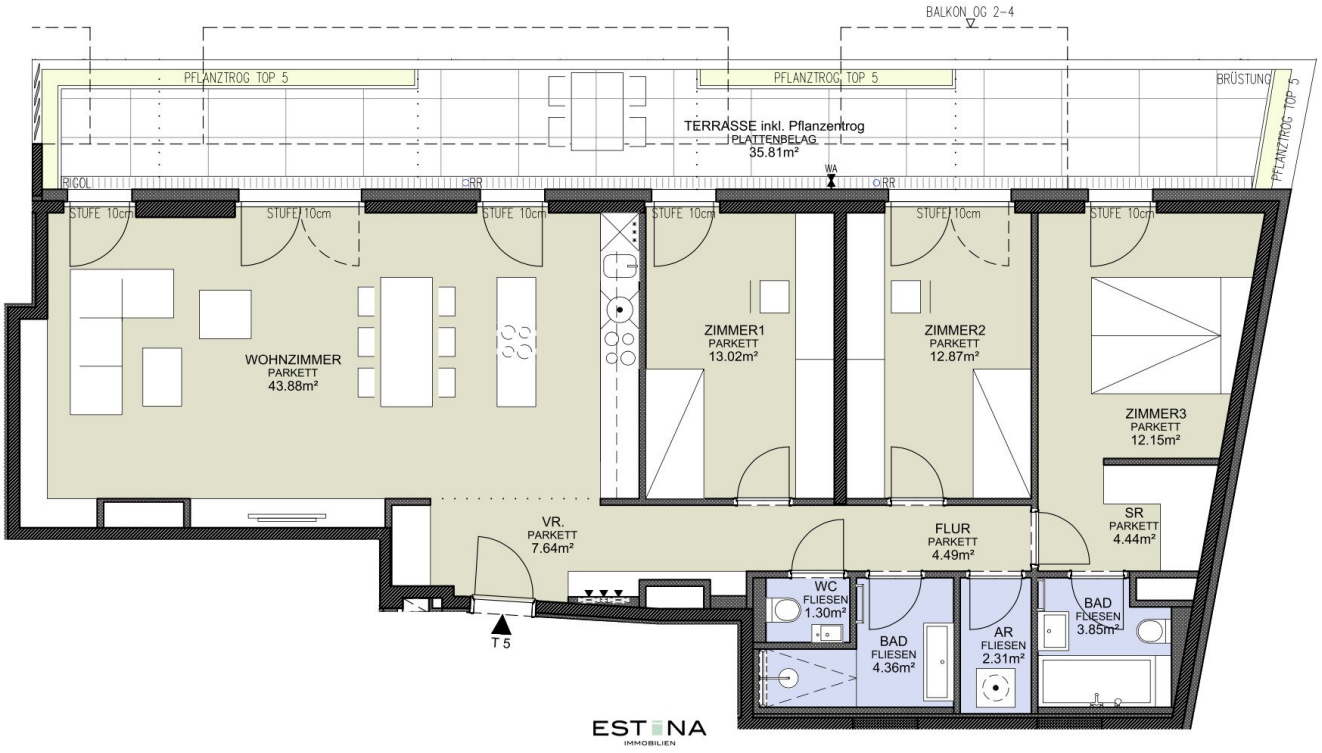
4 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	110.31 m²
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	35.81 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 5	3.19m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Idx-A 30.09.2025 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, [illegible] unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

EST-NA IMMOBILIEN


BALKON OG 2-4
PFLANZTROG TOP 5
PFLANZTROG TOP 5
BRÜSTUNG
PFLANZTROG TOP 5
TERRASSE inkl. Pflanzentrog
PLATTENBELAG
35.81m²
WA
RIGOL
RR
RR
STUFE 10cm
STUFE 10cm
STUFE 10cm
STUFE 10cm
STUFE 10cm
STUFE 10cm
WOHNZIMMER
PARKETT
43.88m²
ZIMMER1
PARKETT
13.02m²
ZIMMER2
PARKETT
12.87m²
ZIMMER3
PARKETT
12.15m²
VR.
PARKETT
7.64m²
FLUR
PARKETT
4.49m²
SR
PARKETT
4.44m²
WC
FLIESEN
1.30m²
BAD
FLIESEN
4.36m²
AR
FLIESEN
2.31m²
BAD
FLIESEN
3.85m²
T 5
ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die **Stadt ganz nah** – mit all ihren Möglichkeiten, ihrer Dynamik und kurzen Wegen. Und doch gibt es hier Orte, die **Ruhe** schenken und den **Alltag entschleunigen**. Eine Lage, die beides zulässt: **mittendrin sein und gleichzeitig bei sich ankommen.**

Die **Wiener Innenstadt** ist schnell erreichbar, während die **Weinberge Döblings** und der **Donaukanal** quasi vor der Haustür liegen. Ob Joggen entlang des Wassers, Spaziergänge in den Weinbergen oder ein Glas Wein beim Heurigen – die **Lebensqualität** beginnt hier direkt ums Eck.

Die Wohnungen sind **offen, hell und durchdacht** geplant. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht, viele Einheiten verfügen über **Balkone, Terrassen oder Eigengärten**. Ob kompakte **Anlegerwohnung oder großzügiges Zuhause** für die Familie: Jede Einheit bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Highlights

- 39 Eigentumswohnungen & 4 Atriumwohnungen
- Wohnflächen von ca. 40 m² bis 120 m²
- Balkone, Loggien und Terrassen in vielen Wohnungen
- Hochwertige Ausstattung & Fußbodenheizung
- Begrünter Innenhof mit Spielplatz
- Tiefgarage (Vorbereitung für E-Mobilität)
- Fahrrad- & Kinderwagenräume
- Kellerabteile für jede Einheit
- Erstbezug / Neubau

Raumaufteilung:

- langer Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse

- 3 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, eins davon mit Schrankraum

- 2 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Terrasse

Lage und Infrastruktur:

Hier trifft urbane Dynamik auf naturnahe Erholung: In wenigen Minuten erreicht man die **Wiener Innenstadt**, während gleichzeitig die **Weinberge Döblings** und der **Donaukanal** quasi vor der Haustür liegen. Ob **Joggen oder Radfahren entlang des Wassers**, **Spaziergänge** in den **Weinbergen** oder ein Glas Wein beim Heurigen – die Lebensqualität beginnt direkt ums Eck. Der **Bus 38A** bringt Sie bequem hinauf Richtung **Kahlenberg**.

Auch im Alltag überzeugt die Umgebung: Der Verkehrsknotenpunkt **Heiligenstadt mit U4 und S-Bahn** ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die **Straßenbahnlinie D** befindet sich praktisch vor der Tür. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Gastronomie liegen in unmittelbarer Nähe – ebenso wie das **Q19 Einkaufsquartier** mit **Fitnesscenter.** Die ausgezeichnete Infrastruktur macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Kosten:

Kaufpreis: € 901.800,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 993.400,- für Endnutzer)

Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Stellplatz um € 31.660,- exkl. 20% USt. für Anleger und € 38.000,- für Endnutzer kann zusätzlich erworben werden.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44.**