Exklusive Lifestyle-Immobilie: Wohnen und Arbeiten in perfekter Balance - Hohe Warte



Objektnummer: 26945

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,77 m²
Nutzfläche:	104,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	22,22 m²
Keller:	3,19 m²
Heizwärmebedarf:	A 32,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	812.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

G
W



















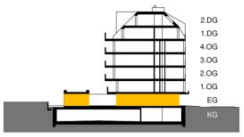

ESTINA
IMMOBILIEN


ESTINA


ESTINA







	Büroanteil
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 1:125 / A4

TOP 2

ERDGESCHOSS

4 Zimmer	
WOHN- UND BÜROFLÄCHE	104.77m²
WOHNFLÄCHE	41.48m²
BÜROFLÄCHE	63.29m²
Loggia	8.00m²
Terrasse	12.80m²
Garten	22.22m²
Einlagerungsabteil Nr. 2	2.81m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

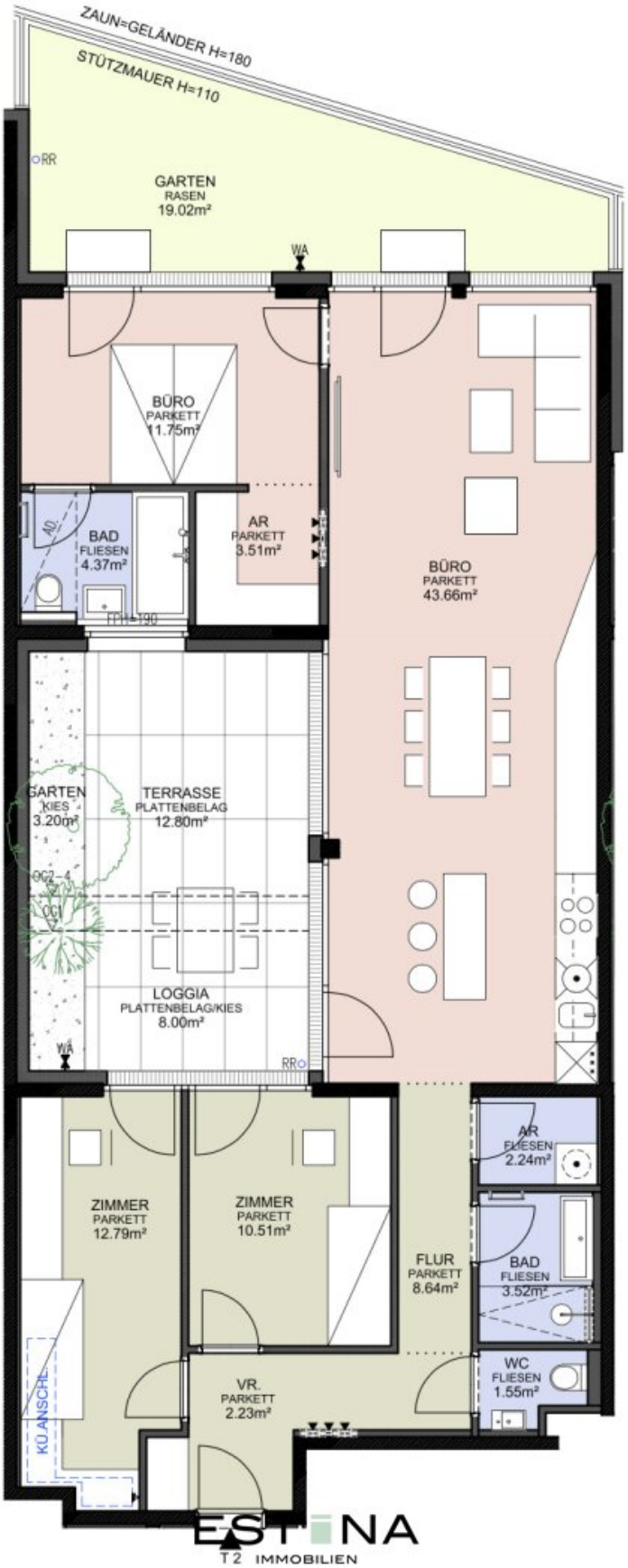
Idx-B 08.04.2026

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, Ansichten, Perspektiven, unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

EST-NA IMMOBILIEN


ZAUN=GELÄNDER H=180
STÜTZMAUER H=110
RR
GARTEN
RASEN
19.02m²
WA
BÜRO
PARKETT
11.75m²
AD
BAD
FLIESEN
4.37m²
AR
PARKETT
3.51m²
BÜRO
PARKETT
43.66m²
GARTEN
KIES
3.20m²
TERRASSE
PLATTENBELAG
12.80m²
OG2-4
OG1
LOGGIA
PLATTENBELAG/KIES
8.00m²
WA
RR
ZIMMER
PARKETT
12.79m²
ZIMMER
PARKETT
10.51m²
AR
FLIESEN
2.24m²
FLUR
PARKETT
8.64m²
BAD
FLIESEN
3.52m²
WC
FLIESEN
1.55m²
VR.
PARKETT
2.23m²
KÜANSCHL.
ESTINA
T2 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 Wohnen (41,48m2 Wohnfläche) / Büro (63,29m2 Bürofläche):

- Vorraum

- geräumige Wohnküche/Büro mit Zugang zur Terrasse/Loggia und Garten

- 2 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse/Loggia

- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- seperate Toilette inkl. Handwaschbecken

- 1 Bürozimmer inkl. Abstellraum und Zugang zum Garten

- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und Fenster

- Terrasse/Loggia/Garten

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: € 812.200,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 898.900,- 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.**