

## **Exklusive Lifestyle-Immobilie: Wohnen und Arbeiten in perfekter Balance - Hohe Werte**



**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	22,22 m <sup>2</sup>
Keller:	3,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	812.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

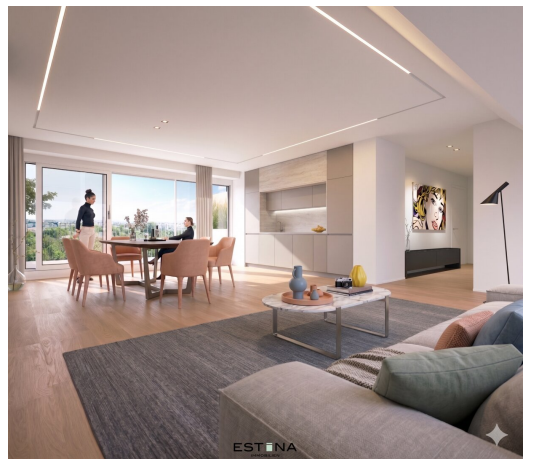
H +43 676 331 85 44

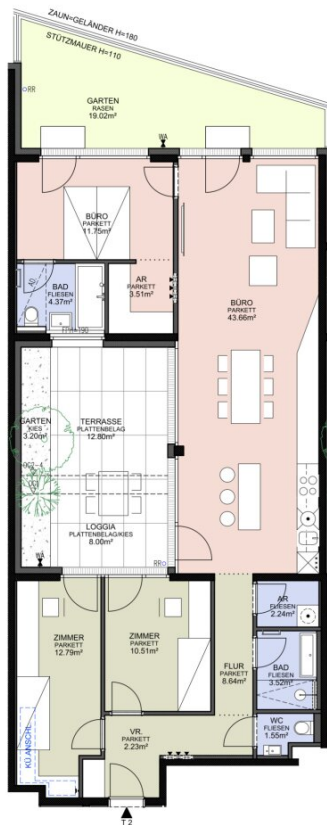
G  
V











- Büroanteil
- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzschierung
- BA Bodenablauf
- BHK Badezimmerheizkörper
- Elektr./IT-Verteiler
- FPH Fußbodenheizungverteiler
- FPH Fertigparapethöhe (30cm Türschwelle bei FPH 0)
- H= Höhe in cm
- RR Regenfallrohr
- RH Raumhöhe
- SR/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländerhöhe

M 1:125 / A4

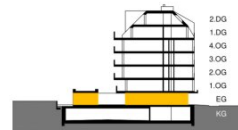
**HOT** ARCHITEKTUR ZT-GMBH

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). Übersichtsplan ist in der verbindlichen Plankopie, Änderungen vorbehalten.

**ESTINA** IMMOBILIEN



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



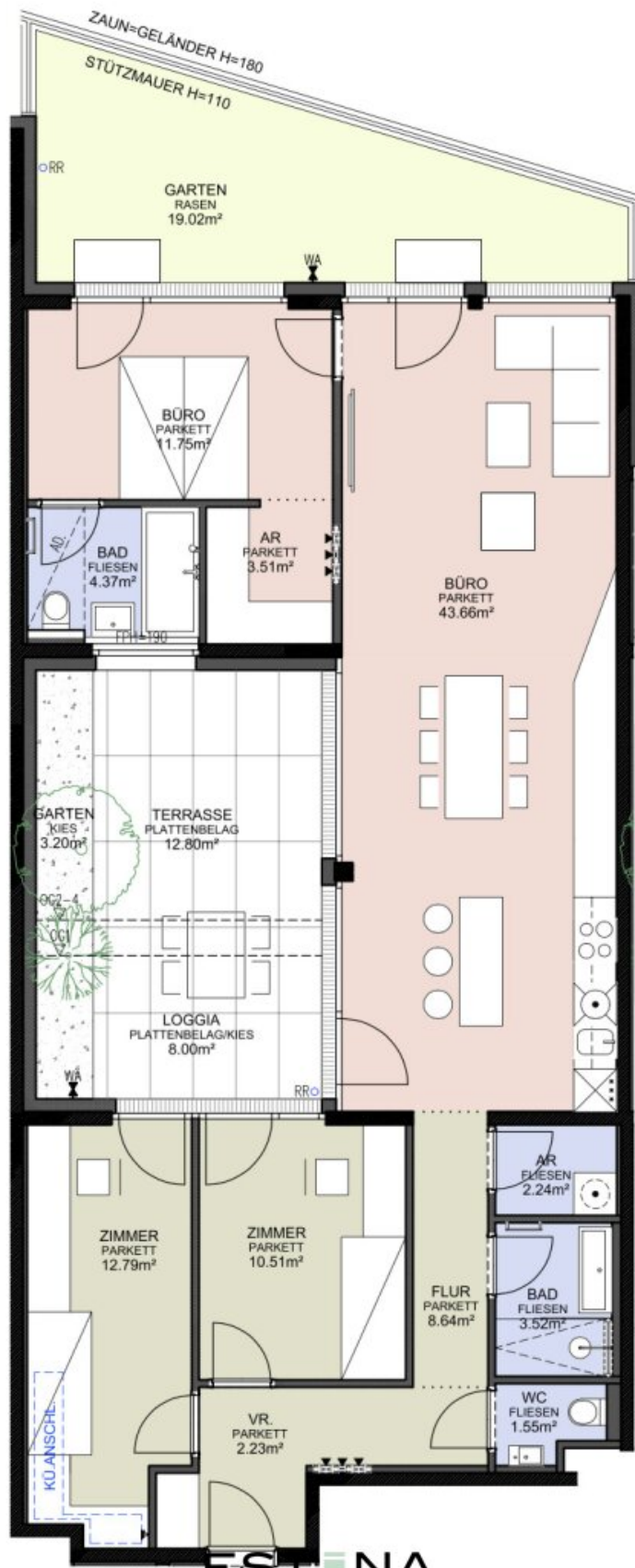
## TOP 2

### ERDGESCHOSS

4 Zimmer	
WOHN- UND BÜROFLÄCHE	104,77m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	41,48m <sup>2</sup>
BÜROFLÄCHE	63,29m <sup>2</sup>
Loggia	8,00m <sup>2</sup>
Terrasse	12,80m <sup>2</sup>
Garten	22,22m <sup>2</sup>
Einlagerungsabteil Nr. 2	2,81m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2,50 m
Raumhöhe bei AD	2,20 m

Idx-B 08.04.2026

03.03.2025



## 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 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>
- 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 (41,48m<sup>2</sup> Wohnfläche) / Büro (63,29m<sup>2</sup> 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
- separate 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**.