

Luxus & Wohnkomfort in begehrter Lage - nahe Kahlenberg



Objektnummer: 27303

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: | 60,24 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 3,48 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 32,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 505.200,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

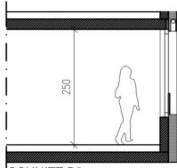
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

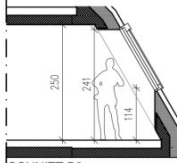
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



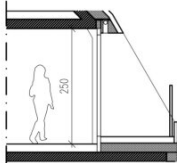




SCHNITT B2



SCHNITT B3



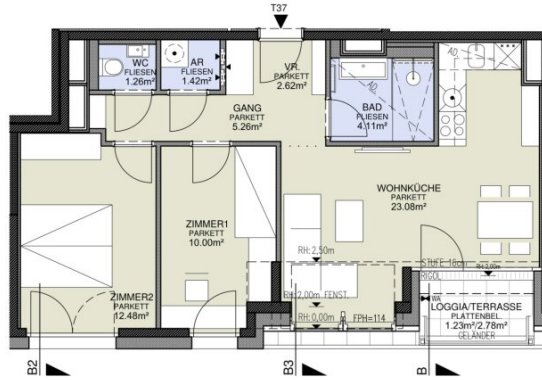
SCHNITT B

| | |
|----------------|---|
| AD | Abgehängte Decke |
| AR | Abstellraum |
| AS | Absturzicherung |
| BA | Bodenablauf |
| BHK | Badezimmerheizkörper |
| | Elektr./IT-Verteiler |
| | Fussbodenheizungsverteiler |
| FPH | Fertigparapethöhe (±3cm Tüschwelle bei FPH 0) |
| H _m | Höhe in cm |
| RR | Regenfallrohr |
| RH | Raumhöhe |
| SR/VR | Schrankraum/Vorraum |
| WA | Wasseranschluss |
| WM | Waschmaschine |
| GH | Geländerhöhe |

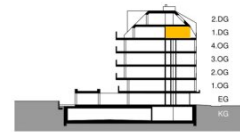
0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR ZT-GMBH



HEILIGENSTÄDTER STRASSE



TOP 37

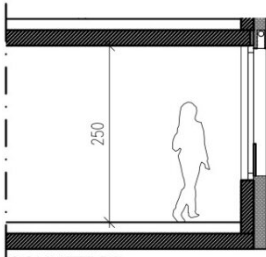
1. DACHGESCHOSS

| | |
|---------------------------|----------|
| 3 Zimmer | |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 60.23 m² |
| Loggia | 1.23 m² |
| Balkon | -- |
| Terrasse | 2.78 m² |
| Garten | -- |
| Einlagerungsabteil Nr. 37 | 3.48 m² |
| Raumhöhe | 2.50 m |
| Raumhöhe bei AD | 2.20 m |

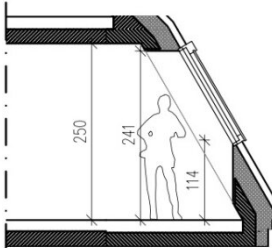
03.03.2025

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 für die verbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

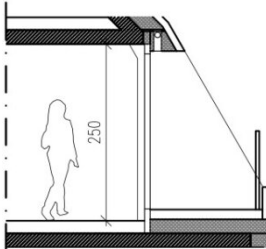
ESTINA
IMMOBILIEN



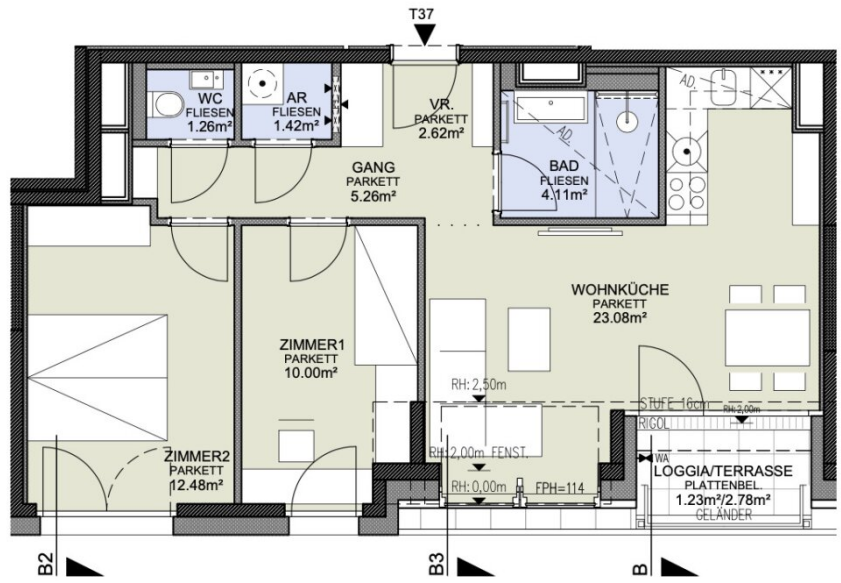
SCHNITT B2



SCHNITT B3



SCHNITT B



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:

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia/Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, und Waschbecken
- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Loggia/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: € 505.200,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 549.600,- 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**.