

Eleganz & Exklusivität in Toplage - nahe Kahlenberg



Objektnummer: 27408

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: | 116,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 6,22 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 32,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 1.172.700,00 € |

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.

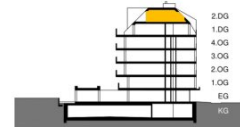








| | | | |
|-----|-----------------------------------------------------|-------|----------------------------|
| AD | Abgehängte Decke | GH | Fussbodenheizungsverteiler |
| AR | Abstellraum | GH | Geländehöhe |
| AS | Abtursicherung | H | Höhe in cm |
| BA | Bodenablauf | RR | Regenfallrohr |
| BHK | Badezimmerheizkörper | RH | Raumhöhe |
| EV | Elektro- / IT-Verteiler | SR/VR | Schrankraum/Vorraum |
| FPH | Fertigparapetenhöhe (+3cm Türschwelle bei FPH 0) | WA | Wasseranschluss |
| | | WM | Waschmaschine |



TOP 42
2. DACHGESCHOSS

| | |
|---------------------------|----------------------|
| 4 Zimmer | |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 116.07m ² |
| Loggia | -- |
| Balkon | -- |
| Terrasse | 10.78 m ² |
| Garten | -- |
| Einlagerungsabteil Nr. 42 | 6.22m ² |
| Raumhöhe | 2.50 m |
| Raumhöhe bei AD | 2.20 m |
| Idx-C 12.06.2026 | 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 verbindlich. Inverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

HOT ARCHITEKTUR
ST-GRUPPE

EST-NA
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, eins davon mit Bad en Suite
- 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: € 1.084.600,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 1.172.700,- 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**.