

## **Luxus & Wohnkomfort in begehrter Lage - nahe Kahlenberg**



**Objektnummer: 27630**

**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:                   | 60,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 3,48 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 505.200,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

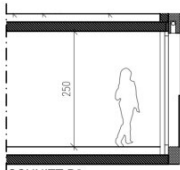
H +43 676 331 85 44

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

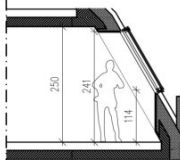




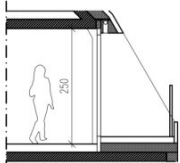




SCHNITT B2



SCHNITT B3



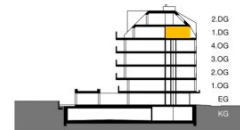
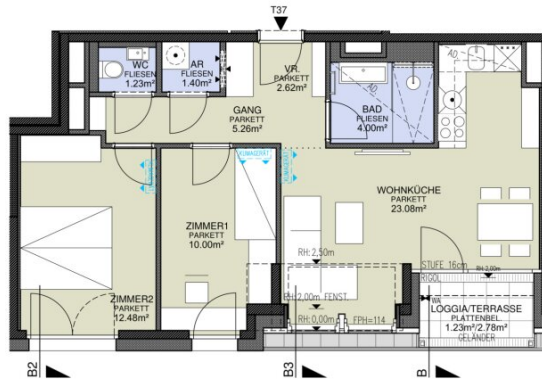
SCHNITT B

- AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badheizkörper  
E/I Elektro- / IT-Verteiler  
FHV Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigparapethöhe  
(13cm Türschwelle bei FPH 0)  
H= Höhe in cm  
RR Regentfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR/VR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR  
ST-GEM



## TOP 37

### 1. DACHGESCHOSS

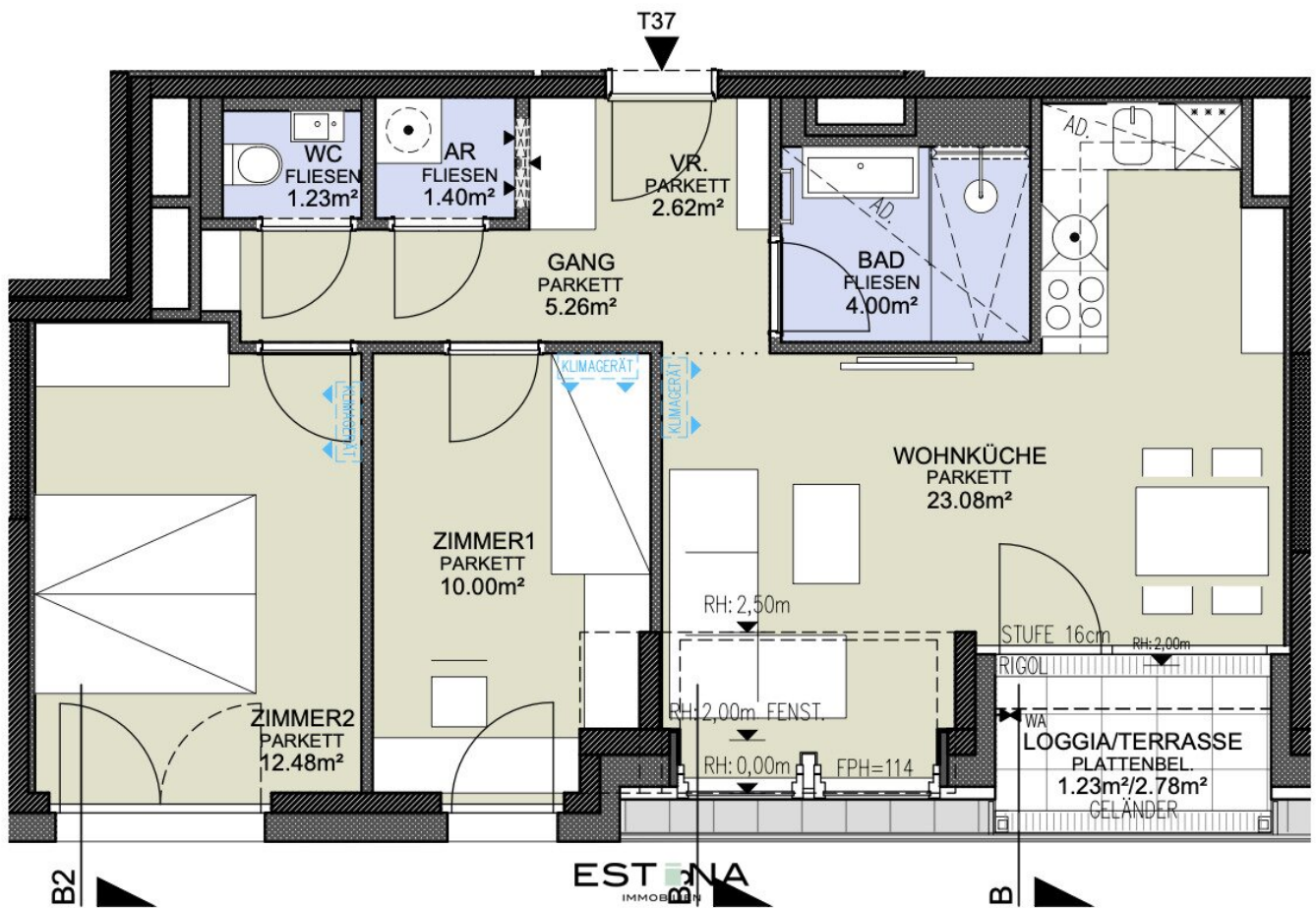
|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 3 Zimmer                  |          |
| WOHNNUTZFLÄCHE            | 60.07 m² |
| Loggia                    | 1.23 m²  |
| Balkon                    | --       |
| Terrasse                  | 2.78 m²  |
| Garten                    | --       |
| Einlagerungsabteil Nr. 37 | 3.48m²   |
| Raumhöhe                  | 2.50 m   |
| Raumhöhe bei AD           | 2.20 m   |

Idx-A 29.05.2026

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 für die Darstellung der verbindlichen Plankopie, Änderungen vorbehalten.

**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 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:**

- 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**.