

## **PROVISIONSFREI - Urban Homes 170 - Ihr Zuhause für höchste Lebensqualität und perfekte Balance**



**Objektnummer: 967**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Adresse                       | Heiligenstädter Straße 170 |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß       |
| Land:                         | Österreich                 |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                  |
| Zustand:                      | Erstbezug                  |
| Alter:                        | Neubau                     |
| Wohnfläche:                   | 49,96 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 49,96 m²                   |
| Gesamtfläche:                 | 55,14 m²                   |
| Zimmer:                       | 2                          |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,90 kWh / m² * a       |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                     |
| Kaufpreis:                    | 319.500,00 €               |
| Provisionsangabe:             |                            |

Provision bezahlt der Abgeber

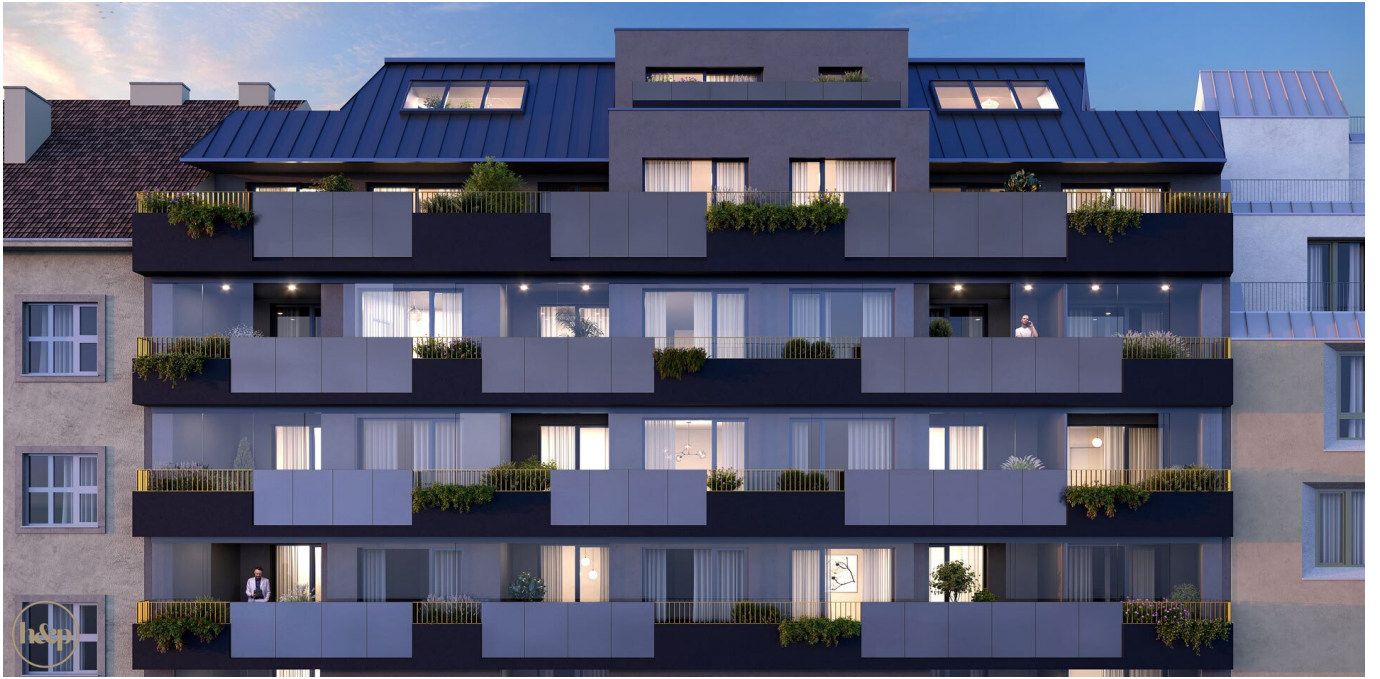
## Ihr Ansprechpartner



**Vera Frohner**

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14  
3400 Weidling

H +4368181885105





D | VERMARKTUNGS- & KUNDENPLANUNG

# WOHNUNGSPLAN

+0 ERDGESCHOSS | TOP 03



## URBAN HOMES 170

Heiligenstädter Straße 170 | 1190 Wien

+0 | ERDGESCHOSS  
TOP 03 | 2-ZIMMER

|                     |            |          |
|---------------------|------------|----------|
| 03                  | AR         | 1,31     |
| 03                  | BAD        | 5,77     |
| 03                  | VR         | 6,01     |
| 03                  | WC         | 1,80     |
| 03                  | WOHNKÜCHE  | 22,23    |
| 03                  | ZIMMER [A] | 12,84    |
| TOP 03   WOHNFLÄCHE |            | 49,96 m² |

|    |        |      |
|----|--------|------|
| 03 | LOGGIA | 5,18 |
|----|--------|------|



DIN A4  
M 1:100

1m 5m

hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumasse und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine einschränkung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, behördliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der haring group bauräger gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung des planers. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.



ORIENTIERUNGSPLAN | +0 ERDGESCHOSS

2025.12.11 | D02 WOHNUNGSPLAN | HG170\_A00\_PP\_XX\_-aktuell

# Objektbeschreibung

## Urban Homes 170

Ihr Zuhause für höchste Lebensqualität und perfekte Balance

In der begehrten Lage des 19. Wiener Bezirks entstehen 45 **hochwertige Eigentums- und Vorsorgewohnungen**, perfekt für Familien, Paare und Singles. Die modernen **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen** bieten durchdachte Grundrisse und großzügige Flächen von 37 bis 100 m<sup>2</sup> - für maximalen Wohnkomfort.

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, d.h. alle Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert. Details über die Ausstattung der Wohnungen entnehmen Sie gerne der Leistungsbeschreibung im Booklet.

Als PKW Besitzer können Sie von einem von 10 PKW-Stellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage profitieren.

Döbling vereint das Beste aus beiden Welten: Die **ruhige, grüne Umgebung** sorgt für Erholung, während Sie dank der **zentralen Lage und ausgezeichneten Anbindung** alle urbanen Annehmlichkeiten schnell erreichen. Entspannen Sie in den nahegelegenen **Nussdorfer Weinbergen** oder genießen Sie einen Ausflug ins **Krapfenwaldlbad** – hier finden Sie Ihre perfekte Balance zwischen Stadt und Natur.

## Sparen Sie 3,6% | provisionsfrei kaufen

Ihr Vorteil beim Erwerb einer Haring Group Immobilie:

- Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten!

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <425m

Klinik <1.200m

Krankenhaus <2.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <225m

Universität <250m

Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <75m

Polizei <125m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <1.150m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap