

**Baubewilligtes Bauträgerprojekt mit 17 Wohneinheiten
inkl. Freiflächen, Einlagerungsräume, KFZ Garagen in 1190
Wien, Blick auf die Donau**



Heiligenstädter Straße

Objektnummer: 6547/4402

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	1.177,85 m ²
Balkone:	14
Terrassen:	13
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.963,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

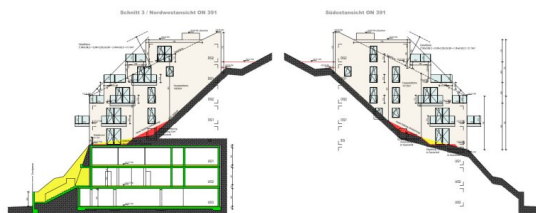
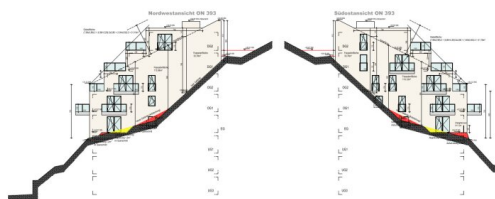
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

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





[illegible]

Flächen		BSP	
mm	Fläche mm	mm	Fläche mm
80	12,5	80	12,5
100	15,6	100	15,6
125	19,5	125	19,5
160	25,0	160	25,0
200	31,2	200	31,2
250	39,1	250	39,1
315	49,7	315	49,7
400	63,0	400	63,0
500	78,1	500	78,1
630	97,7	630	97,7
800	125,0	800	125,0
1000	156,3	1000	156,3
1250	195,3	1250	195,3
1600	250,0	1600	250,0
2000	312,5	2000	312,5
2500	390,6	2500	390,6
3150	497,1	3150	497,1
4000	630,0	4000	630,0
5000	781,3	5000	781,3
6300	97,7	6300	97,7
8000	125,0	8000	125,0
10000	156,3	10000	156,3
12500	195,3	12500	195,3
16000	250,0	16000	250,0
20000	312,5	20000	312,5
25000	390,6	25000	390,6
31500	497,1	31500	497,1
40000	630,0	40000	630,0
50000	781,3	50000	781,3
63000	97,7	63000	97,7
80000	125,0	80000	125,0
100000	156,3	100000	156,3
125000	195,3	125000	195,3
160000	250,0	160000	250,0
200000	312,5	200000	312,5
250000	390,6	250000	390,6
315000	497,1	315000	497,1
400000	630,0	400000	630,0
500000	781,3	500000	781,3
630000	97,7	630000	97,7
800000	125,0	800000	125,0
1000000	156,3	1000000	156,3
1250000	195,3	1250000	195,3
1600000	250,0	1600000	250,0
2000000	312,5	2000000	312,5
2500000	390,6	2500000	390,6
3150000	497,1	3150000	497,1
4000000	630,0	4000000	630,0
5000000	781,3	5000000	781,3
6300000	97,7	6300000	97,7
8000000	125,0	8000000	125,0
10000000	156,3	10000000	156,3
12500000	195,3	12500000	195,3
16000000	250,0	16000000	250,0
20000000	312,5	20000000	312,5
25000000	390,6	25000000	390,6

800 mm x 1250 mm
 1000 mm x 1562 mm
 1250 mm x 1953 mm
 1600 mm x 2500 mm
 2000 mm x 3125 mm
 2500 mm x 3906 mm
 3150 mm x 4971 mm
 4000 mm x 6300 mm
 5000 mm x 7813 mm
 6300 mm x 9766 mm
 8000 mm x 12500 mm
 10000 mm x 15625 mm
 12500 mm x 19531 mm
 16000 mm x 25000 mm
 20000 mm x 31250 mm
 25000 mm x 39062 mm
 31500 mm x 49706 mm
 40000 mm x 63000 mm
 50000 mm x 78125 mm
 63000 mm x 97656 mm
 80000 mm x 125000 mm
 100000 mm x 156250 mm
 125000 mm x 195312 mm
 160000 mm x 250000 mm
 200000 mm x 312500 mm
 250000 mm x 390625 mm
 315000 mm x 497062 mm
 400000 mm x 630000 mm
 500000 mm x 781250 mm
 630000 mm x 976562 mm
 800000 mm x 1250000 mm
 1000000 mm x 1562500 mm
 1250000 mm x 1953125 mm
 1600000 mm x 2500000 mm
 2000000 mm x 3125000 mm
 2500000 mm x 3906250 mm
 3150000 mm x 4970625 mm
 4000000 mm x 6300000 mm
 5000000 mm x 7812500 mm
 6300000 mm x 9765625 mm
 8000000 mm x 12500000 mm
 10000000 mm x 15625000 mm
 12500000 mm x 19531250 mm
 16000000 mm x 25000000 mm
 20000000 mm x 31250000 mm
 25000000 mm x 39062500 mm
 31500000 mm x 49706250 mm
 40000000 mm x 63000000 mm
 50000000 mm x 78125000 mm
 63000000 mm x 97656250 mm
 80000000 mm x 125000000 mm
 100000000 mm x 156250000 mm
 125000000 mm x 195312500 mm
 160000000 mm x 250000000 mm
 200000000 mm x 312500000 mm
 250000000 mm x 390625000 mm
 315000000 mm x 497062500 mm
 400000000 mm x 630000000 mm
 500000000 mm x 781250000 mm
 630000000 mm x 976562500 mm
 800000000 mm x 1250000000 mm
 1000000000 mm x 1562500000 mm
 1250000000 mm x 1953125000 mm
 1600000000 mm x 2500000000 mm
 2000000000 mm x 3125000000 mm
 2500000000 mm x 3906250000 mm
 3150000000 mm x 4970625000 mm
 4000000000 mm x 6300000000 mm
 5000000000 mm x 7812500000 mm
 6300000000 mm x 9765625000 mm
 8000000000 mm x 12500000000 mm
 10000000000 mm x 15625000000 mm
 12500000000 mm x 19531250000 mm
 16000000000 mm x 25000000000 mm
 20000000000 mm x 31250000000 mm
 25000000000 mm x 39062500000 mm
 31500000000 mm x 49706250000 mm
 40000000000 mm x 63000000000 mm
 50000000000 mm x 78125000000 mm
 63000000000 mm x 97656250000 mm
 80000000000 mm x 125000000000 mm
 100000000000 mm x 156250000000 mm
 125000000000 mm x 195312500000 mm
 160000000000 mm x 250000000000 mm
 200000000000 mm x 312500000000 mm
 250000000000 mm x 390625000000 mm
 315000000000 mm x 497062500000 mm
 400000000000 mm x 630000000000 mm
 500000000000 mm x 781250000000 mm
 630000000000 mm x 976562500000 mm
 800000000000 mm x 1250000000000 mm
 1000000000000 mm x 1562500000000 mm
 1250000000000 mm x 1953125000000 mm
 1600000000000 mm x 2500000000000 mm
 2000000000000 mm x 3125000000000 mm
 2500000000000 mm x 3906250000000 mm
 3150000000000 mm x 4970625000000 mm
 4000000000000 mm x 6300000000000 mm
 5000000000000 mm x 7812500000000 mm
 6300000000000 mm x 9765625000000 mm
 8000000000000 mm x 12500000000000 mm
 10000000000000 mm x 15625000000000 mm
 12500000000000 mm x 19531250000000 mm
 16000000000000 mm x 25000000000000 mm
 20000000000000 mm x 31250000000000 mm
 25000000000000 mm x 39062500000000 mm
 31500000000000 mm x 49706250000000 mm
 40000000000000 mm x 63000000000000 mm
 50000000000000 mm x 78125000000000 mm
 63000000000000 mm x 97656250000000 mm
 80000000000000 mm x 125000000000000 mm
 100000000000000 mm x 156250000000000 mm
 125000000000000 mm x 195312500000000 mm
 160000000000000 mm x 250000000000000 mm
 200000000000000 mm x 312500000000000 mm
 250000000000000 mm x 390625000000000 mm
 315000000000000 mm x 497062500000000 mm
 400000000000000 mm x 630000000000000 mm
 500000000000000 mm x 781250000000000 mm
 630000000000000 mm x 976562500000000 mm
 800000000000000 mm x 1250000000000000 mm
 1000000000000000 mm x 1562500000000000 mm
 1250000000000000 mm x 1953125000000000 mm
 1600000000000000 mm x 2500000000000000 mm
 2000000000000000 mm x 3125000000000000 mm
 2500000000000000 mm x 3906250000000000 mm
 3150000000000000 mm x 4970625000000000 mm
 4000000000000000 mm x 6300000000000000 mm
 5000000000000000 mm x 7812500000000000 mm
 6300000000000000 mm x 9765625000000000 mm
 8000000000000000 mm x 12500000000000000 mm
 10000000000000000 mm x 15625000000000000 mm
 12500000000000000 mm x 19531250000000000 mm
 16000000000000000 mm x 25000000000000000 mm
 20000000000000000 mm x 31250000000000000 mm
 25000000000000000 mm x 39062500000000000 mm
 31500000000000000 mm x 49706250000000000 mm
 40000000000000000 mm x 63000000000000000 mm
 50000000000000000 mm x 78125000000000000 mm
 63000000000000000 mm x 97656250000000000 mm
 80000000000000000 mm x 125000000000000000 mm
 100000000000000000 mm x 156250000000000000 mm
 125000000000000000 mm x 195312500000000000 mm
 160000000000000000 mm x 250000000000000000 mm
 200000000000000000 mm x 312500000000000000 mm
 250000000000000000 mm x 390625000000000000 mm
 315000000000000000 mm x 497062500000000000 mm
 400000000000000000 mm x 630000000000000000 mm
 500000000000000000 mm x 781250000000000000 mm
 630000000000000000 mm x 976562500000000000 mm
 800000000000000000 mm x 1250000000000000000 mm
 1000000000000000000 mm x 1562500000000000000 mm
 1250000000000000000 mm x 1953125000000000000 mm
 1600000000000000000 mm x 2500000000000000000 mm
 2000000000000000000 mm x 3125000000000000000 mm
 2500000000000000000 mm x 3906250000000000000 mm
 3150000000000000000 mm x 4970625000000000000 mm
 4000000000000000000 mm x 6300000000000000000 mm
 5000000000000000000 mm x 7812500000000000000 mm
 6300000000000000000 mm x 9765625000000000000 mm
 8000000000000000000 mm x 12500000000000000000 mm
 10000000000000000000 mm x 15625000000000000000 mm
 12500000000000000000 mm x 19531250000000000000 mm
 16000000000000000000 mm x 25000000000000000000 mm
 20000000000000000000 mm x 31250000000000000000 mm
 25000000000000000000 mm x 39062500000000000000 mm
 31500000000000000000 mm x 49706250000000000000 mm
 40000000000000000000 mm x 63000000000000000000 mm
 50000000000000000000 mm x 78125000000000000000 mm
 63000000000000000000 mm x 97656250000000000000 mm
 80000000000000000000 mm x 125000000000000000000 mm
 100000000000000000000 mm x 156250000000000000000 mm
 125000000000000000000 mm x 195312500000000000000 mm
 160000000000000000000 mm x 250000000000000000000 mm
 200000000000000000000 mm x 312500000000000000000 mm
 250000000000000000000 mm x 390625000000000000000 mm
 315000000000000000000 mm x 497062500000000000000 mm
 400000000000000000000 mm x 630000000000000000000 mm
 500000000000000000000 mm x 781250000000000000000 mm
 630000000000000000000 mm x 976562500000000000000 mm
 800000000000000000000 mm x 1250000000000000000000 mm
 1000000000000000000000 mm x 1562500000000000000000 mm
 1250000000000000000000 mm x 1953125000000000000000 mm
 1600000000000000000000 mm x 2500000000000000000000 mm
 2000000000000000000000 mm x 3125000000000000000000 mm
 2500000000000000000000 mm x 3906250000000000000000 mm
 3150000000000000000000 mm x 4970625000000000000000 mm
 4000000000000000000000 mm x 6300000000000000000000 mm
 5000000000000000000000 mm x 7812500000000000000000 mm
 6300000000000000000000 mm x 9765625000000000000000 mm
 8000000000000000000000 mm x 12500000000000000000000 mm
 10000000000000000000000 mm x 15625000000000000000000 mm
 12500000000000000000000 mm x 19531250000000000000000 mm
 16000000000000000000000 mm x 25000000000000000000000 mm
 20000000000000000000000 mm x 31250000000000000000000 mm
 25000000000000000000000 mm x 39062500000000000000000 mm
 31500000000000000000000 mm x 49706250000000000000000 mm
 40000000000000000000000 mm x 63000000000000000000000 mm
 50000000000000000000000 mm x 78125000000000000000000 mm
 63000000000000000000000 mm x 97656250000000000000000 mm
 80000000000000000000000 mm x 125000000000000000000000 mm
 100000000000000000000000 mm x 156250000000000000000000 mm
 125000000000000000000000 mm x 195312500000000000000000 mm
 160000000000000000000000 mm x 250000000000000000000000 mm
 200000000000000000000000 mm x 312500000000000000000000 mm
 250000000000000000000000 mm x 390625000000000000000000 mm
 315000000000000000000000 mm x 497062500000000000000000 mm
 400000000000000000000000 mm x 630000000000000000000000 mm
 500000000000000000000000 mm x 781250000000000000000000 mm
 630000000000000000000000 mm x 976562500000000000000000 mm
 800000000000000000000000 mm x 1250000000000000000000000 mm
 1000000000000000000000000 mm x 1562500000000000000000000 mm
 1250000000000000000000000 mm x 1953125000000000000000000 mm
 1600000000000000000000000 mm x 2500000000000000000000000 mm
 2000000000000000000000000 mm x 3125000000000000000000000 mm
 2500000000000000000000000 mm x 3906250000000000000000000 mm
 3150000000000000000000000 mm x 4970625000000000000000000 mm
 4000000000000000000000000 mm x 6300000000000000000000000 mm
 5000000000000000000000000 mm x 7812500000000000000000000 mm
 6300000000000000000000000 mm x 9765625000000000000000000 mm
 8000000000000000000000000 mm x 12500000000000000000000000 mm
 10000000000000000000000000 mm x 15625000000000000000000000 mm
 12500000000000000000000000 mm x 19531250000000000000000000 mm
 16000000000000000000000000 mm x 25000000000000000000000000 mm
 20000000000000000000000000 mm x 31250000000000000000000000 mm
 25000000000000000000000000 mm x 39062500000000000000000000 mm
 31500000000000000000000000 mm x 49706250000000000000000000 mm
 40000000000000000000000000 mm x 63000000000000000000000000 mm
 50000000000000000000000000 mm x 78125000000000000000000000 mm
 63000000000000000000000000 mm x 97656250000000000000000000 mm
 80000000000000000000000000 mm x 125000000000000000000000000 mm
 100000000000000000000000000 mm x 156250000000000000000000000 mm
 125000000000000000000000000 mm x 195312500000000000000000000 mm
 160000000000000000000000000 mm x 250000000000000000000000000 mm
 200000000000000000000000000 mm x 312500000000000000000000000 mm
 250000000000000000000000000 mm x 390625000000000000000000000 mm
 315000000000000000000000000 mm x 497062500000000000000000000 mm
 400000000000000000000000000 mm x 630000000000000000

Nachweis PKW-Stahlplättchen

Objektbeschreibung

Baubewilligtes Bauträgerprojekt in 1190 Wien?

Dann haben wir das perfekte Projekt für SIE !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Grundstücksfläche** von rund **3572 m²**
- **17 Wohnungen** zwischen **49 m²** und **130 m²**
alle Wohnungen haben Freiflächen
- **Blick auf die Donau**
- **Einlagerungsräume** zwischen **20 m²** und **58 m²**
- **11 KFZ Garagenplätze**
- **Abbruch bereits erledigt**
- **Baubewilligtes Projekt**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Bauträgerprojekt in 1190 Wien (Döbling) überzeugt durch den Ausblick und den großzügig konzipierten Grundrissen.

Es besteht aus 17 Wohnungen auf 5 Etagen. (Erdgeschoß, Obergeschoß, Obergeschoß 2, Dachgeschoß 1, Dachgeschoß 2).

Auf unterster Ebene wurden KFZ Garagenplätze sowie Technikräume geplant. Zusätzlich steht ein Magazin für das Facility Management zur Verfügung.

In Kellergeschoß war die Intuition - große Einlagerungsräume (zwischen 20 m² und 58 m²) für alle potentiellen Eigentümer/Mieter zur Verfügung zu stellen.

Verkehrsanbindung – Öffentliche Verkehrsmittel

Die Liegenschaft **Heiligenstädter Straße, 1190 Wien** verfügt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe bzw. über den Bahnhof Wien Heiligenstadt stehen folgende Verkehrsmittel zur Verfügung:

Buslinien

- **10A** – Bahnhof Heiligenstadt – Niederhofstraße
- **38A** – Bahnhof Heiligenstadt – Leopoldsberg
- **39A** – Bahnhof Heiligenstadt – Sievering
- **Regionale Buslinien** in Richtung Klosterneuburg und Wienerwald verkehren ebenfalls entlang der Heiligenstädter Straße.

U-Bahn

- **U4** – Bahnhof Heiligenstadt – Hütteldorf (über Bahnhof Heiligenstadt)

S-Bahn und Regionalbahn

- **S40** – Wien Franz-Josefs-Bahnhof – Tulln Stadt
- Regionalzüge der **Franz-Josefs-Bahn** in Richtung Tullnerfeld, Krems und Waldviertel.

Straßenbahn

- **Linie D** – Nußdorf – Absberggasse (Anbindung über den Bereich Nußdorf/Heiligenstädter Straße).

Durch die Anbindung an den **Bahnhof Wien Heiligenstadt** sind die Wiener Innenstadt, das Stadtzentrum sowie das nördliche Wiener Umland in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn, Stadtbus- und Regionalbuslinien gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit des Standorts.

Infrastruktur

Die Liegenschaft **Heiligenstädter Straße, 1190 Wien** befindet sich in einer infrastrukturell sehr gut erschlossenen Lage im Bezirk Döbling. Das Umfeld bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie ein breites Angebot an Bildungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen.

Nahversorgung

- Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte
- Bäckereien und Cafés
- Apotheken
- Banken und Geldautomaten
- Postfiliale

- Das **Q19 – Einkaufsquartier Döbling** mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben ist in wenigen Minuten erreichbar.

Bildung

- Kindergärten
- Volks- und Mittelschulen
- Höhere Schulen
- Universität für Bodenkultur (BOKU) in kurzer Distanz erreichbar.

Gesundheitsversorgung

- Allgemeinmediziner und Fachärzte
- Apotheken
- Ambulatorien und Kliniken
- Krankenhäuser im näheren Umfeld (u. a. Klinik Döbling und Universitätskliniken über die U4 gut erreichbar).

Freizeit und Erholung

- Weinberge und Wanderwege am Kahlenberg und Leopoldsberg
- Donau und Donauinsel

- Heurigenbetriebe in Grinzing und Nußdorf
- Zahlreiche Rad- und Spazierwege entlang des Donaukanals und der Donau
- Sport- und Freizeitanlagen im Bezirk Döbling.

Die Kombination aus umfassender Nahversorgung, einem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie den nahegelegenen Erholungsgebieten macht den Standort zu einer attraktiven Wohn- und Arbeitslage im 19. Wiener Gemeindebezirk.

FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN

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 <1.750m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.750m

U-Bahn <4.250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap