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 m²
Balkone:	14
Terrassen:	13
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	3.750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.183,77 €

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

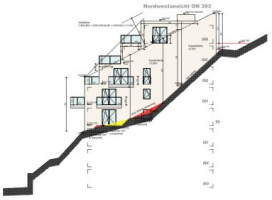
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

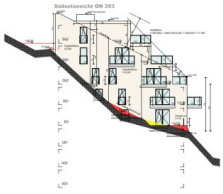

Avanti
The Shore
Fischereiverein Heiligenstadt
Öffentliche Toilette
Naturfreunde Döbling
Heiligenstädter Str.
Kuchelauer-Hafen
FLAMINGO Kuchelau
Park Lagerwiese Kuchelau
14
14




EINREICHPLAN gem. §19a
Parle: A B C D







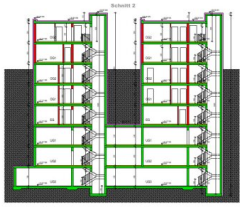




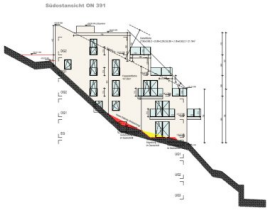
Aufbauten:

Flächen

Nachweis PKW-Stellplätze







Legende

EINREICHPLAN gem. §70a

Parie: A B C D

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