

Eleganz & Exklusivität in Toplage - nahe Kahlenberg



Objektnummer: 28330

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:	116,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,22 m²
Heizwärmebedarf:	A 32,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.172.700,00 €

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

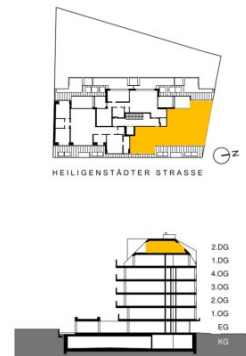
H +43 676 331 85 44

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









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

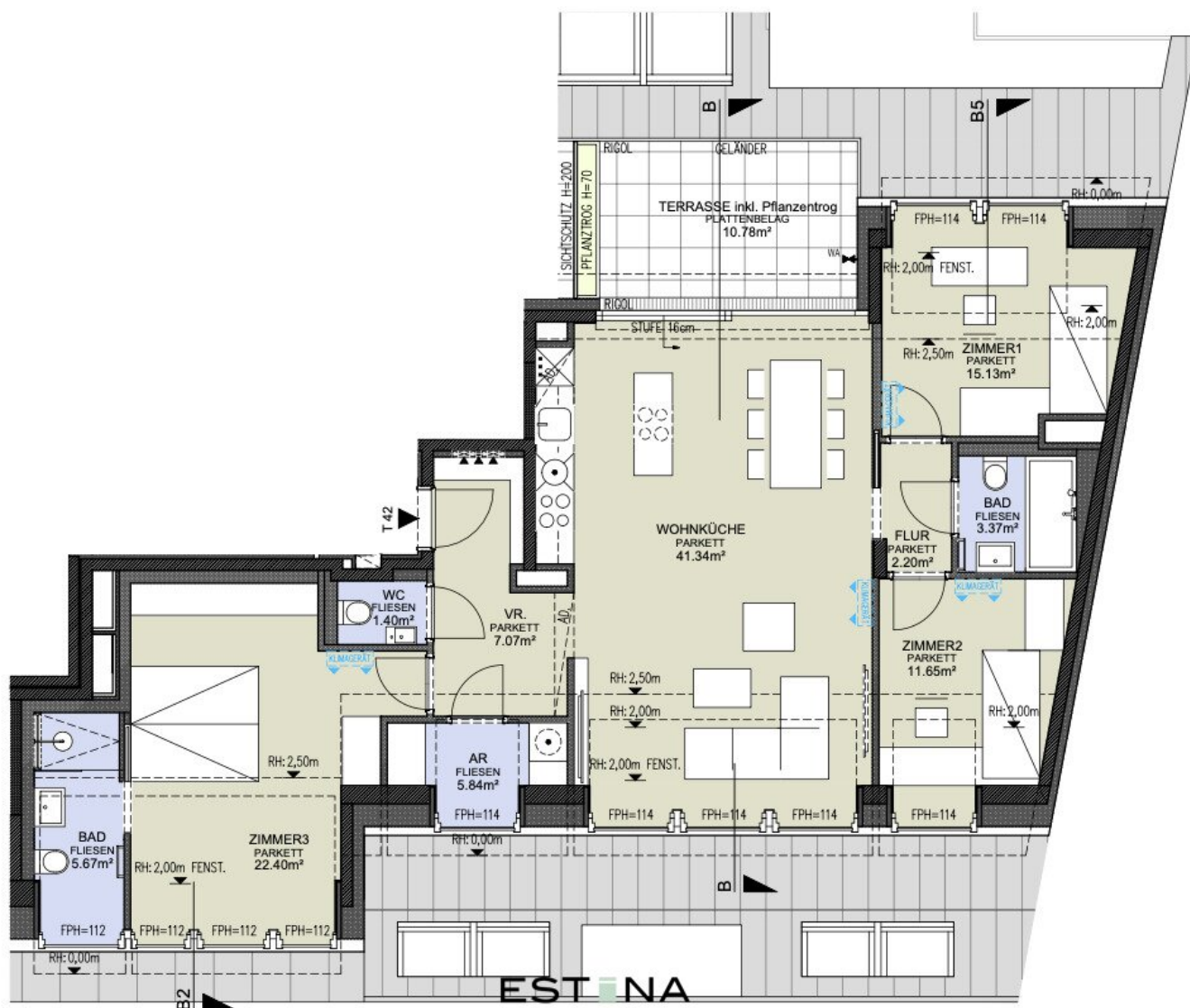
M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR
ZT-GMBH

AD	Abgehängte Decke		Fussbodenheizungsverteiler
AR	Abstellraum	GH	Geländerhöhe
AS	Absturzsicherung	H=	Höhe in cm
BA	Bodenablauf	RR	Regenfallrohr
BHK	Badezimmerheizkörper	RH	Raumhöhe
	Elektro- / IT-Verteiler	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
FPH	Fertigparapetöhle	WA	Wasseranschluss
	(33cm Türschwelle bei FPH 0)	WM	Waschmaschine

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 Oberbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturnähe erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Berücksichtigung von Einbauelementen, unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

ESTINA



ESTNA
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**.