

## Mega-Vorsorgeinvestment in Döblinger Bestlage! – Exklusives Wohnprojekt mit Top-Anbindung!



Objektnummer: 83787

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	344.300,00 €
Betriebskosten:	92,45 €
Heizkosten:	13,34 €
USt.:	10,58 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

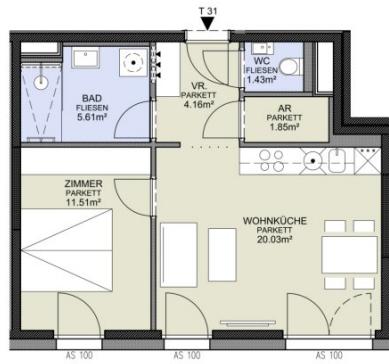
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

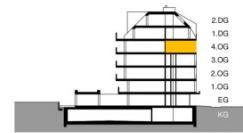
HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



AD Abgehängte Decke  
AR Absatzraum  
AS Absturzsicherung  
BA Bodenablauf  
BHK Badezimmerheizkörper  
E/IT Elektro- / IT-Verteiler  
FPH Fertigpaneelelementverleiter  
FPH Fertigpaneele  
(≥3cm Türschwelle bei FPH 0)  
H= Höhe in cm  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR/VR Schrankum-Vorraum  
WA Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
GH Geländerhöhe  
0 1 2 3 4 5m  
M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Möbelstücke an Außenwänden müssen ausreichend hinterlüftet sein. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Sanitär sowie 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 Potrien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



**TOP 31**  
4. OBERGESCHOSS

2 Zimmer	WOHNNUTZFLÄCHE	44.59 m <sup>2</sup>
Loggia	2.64m <sup>2</sup>	--
Balkon	2.50 m	--
Terrasse	2.20 m	--
Garten		--
Einlagerungsabteil Nr. 31	2.64m <sup>2</sup>	
Raumhöhe	2.50 m	
Raumhöhe bei AD	2.20 m	

03.03.2025



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Mega-Vorsorgeinvestment in Döblinger Bestlage! – Exklusives Wohnprojekt mit Top-Anbindung!

Sichern Sie sich jetzt eine erstklassige Immobilienanlage in Wiens begehrtem 19. Bezirk! Dieses hochwertige Wohnprojekt bietet nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch ein unschlagbares Vermietungspotenzial. Die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität, Naturverbundenheit und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Investition zu einer zukunftssicheren Wahl!

### Beste Infrastruktur & gefragter Standort für Vermietungen

Nur 5 Gehminuten zum Bahnhof Wien Heiligenstadt mit perfekten Anbindungen:

- **U4-Station „Heiligenstadt“** – Direktverbindung in die Wiener Innenstadt
- **Buslinien 10A, 11A und 39A** – Flexible Mobilität in alle Richtungen
- **S-Bahn S45 & Regionalzüge** – Top-Verbindung für Pendler
- **Straßenbahnlinie D** – In nur 3 Minuten fußläufig erreichbar

Dazu kommt die unmittelbare Nähe zum Q19 Einkaufsquartier, den charmanten Nußdorfer Heurigen sowie den Freizeit- und Erholungsgebieten Kahlenberg & Cobenzl – ein unschlagbarer Mix aus Stadtleben und Natur!

### Das Projekt

- 39 moderne Eigentumswohnungen
- 4 exklusive Atriumwohnungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 44 bis 120 m<sup>2</sup>
- Hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Innenhof

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung über Fernwärme mit Einzelraumregelung
- Klimaanlagen in allen Wohnungen des 1. und 2. Dachgeschoßes
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung (Rollläden im EG und 1. OG, Raffstores ab 2. OG)
- Videogegensprechanlage
- Tiefgarage mit Vorbereitungen zur Nachrüstung von E-Ladestationen

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

von EUR 302.900,- bis EUR 1.126.600,- netto zzgl. 20% USt.

### Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 16,50 bis EUR 19,50 netto/m<sup>2</sup>

### Provisionsfrei für den Kunden

### Fertigstellung: voraussichtlich Mai 2027

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

Visualisierung (Symbolbild) © JamJam

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN