

# **Neubaujuwel in Döbling: Exklusive Erstbezugswohnungen mit optimaler Anbindung!**



**Objektnummer: 83648**

**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:	116,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.172.700,00 €
Betriebskosten:	251,23 €
Heizkosten:	36,24 €
USt.:	28,74 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Strasse  
1040 Wien

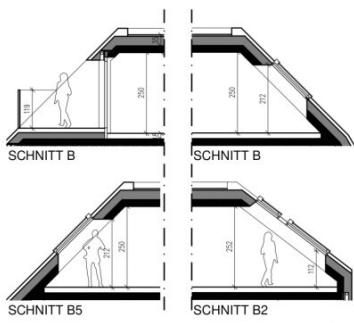
T +431  
H +436

Gerne  
Verfügbar

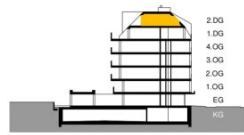




EHL



**HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103**  
A-1190 Wien



**TOP 42**  
DACHGESCHOSS

4 Zimmer	
WOHNNUTZFLÄCHE	116.61m <sup>2</sup>
Loggia	--
Balkon	--
Terrasse	10.78 m <sup>2</sup>
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 42	6.22m <sup>2</sup>
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Möbelstücke auf Auswänden müssen durch entsprechende Abteilungsfestlegung hinterlegt sein. Boden- und Wandbeläge, Elektro-Sanitär und sonstige Ausstattung lauf Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsrößen können sich durch die Delimitierung geringfügig ändern. die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohraußenmaße und nicht für Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankräfte, Änderungen vorbehalten.

The logo consists of a blue square containing a white stylized house roof shape above the letters "EHL".

HOT ARCHITEKTUR  
ZT-GMEH

# Objektbeschreibung

## Wohnen am Puls der Stadt – Erstbezug in Döblinger Bestlage!

Im lebendigen 19. Bezirk Wiens, nur einen Katzensprung von der Innenstadt entfernt, entsteht ein exklusives Wohnprojekt, das 39 moderne Eigentumswohnungen und 4 Atriumwohnungen umfasst.

Mit großzügigen Raumkonzepten von 2 bis 4 Zimmern und Größen zwischen 44 und 120 m<sup>2</sup> bietet es Platz für individuelles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Heiligenstadt kombiniert das lebendige Stadtleben mit der Ruhe der Natur. Die Nußdorfer Heurigen sowie die Nähe zu Kahlenberg und Cobenzl bieten perfekte Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und vielfältige Freizeitaktivitäten. Das nahegelegene Q19 Einkaufsquartier sorgt zudem für ein abwechslungsreiches Shopping-Erlebnis. Ein Ort, an dem Urbanität und Natur in perfekter Harmonie verschmelzen.

### Das Projekt:

- 39 Eigentumswohnungen
- 4 Atriumwohnungen im Erdgeschoß
- 2 bis 4 Zimmerwohnungen mit Größen von 44 bis 120 m<sup>2</sup>
- Hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Ein Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Innenhof der Anlage

### Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Fernwärme mit Einzelraumregelung
- Klimaanlagen in allen Wohnungen des 1. DG und 2. DG
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung bei allen Fenstern in Form von Rollläden (EG und 1. OG) bzw. Raffstores (ab dem 2. OG)
- Videogegensprechanlage
- Vorbereitungen in der Tiefgarage zur Nachrüstung von E-Ladestationen

### Die Lage & Infrastruktur:

Bahnhof Wien Heiligenstadt – 5 Gehminuten entfernt – mit folgenden Anbindungen:

- U4-Station „Heiligenstadt“
- Buslinien 10A, 11A und 39A

- S-Bahn-Linie S45 sowie Regionalzüge
- Straßenbahnlinie D – 3 Gehminuten entfernt

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 38.000,- erworben werden (nur für Käufer der 3-4 Zimmerwohnungen).

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung geplant: voraussichtlich Mai 2027

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

### **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