

Homeoffice deluxe: Wohnbüro mit Top-Ausstattung in Heiligenstadt



Visualisierung

Objektnummer: 00010100180002

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	41,40 m ²
Nutzfläche:	104,70 m ²
Gesamtfläche:	104,70 m ²
Bürofläche:	63,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	22,22 m ²
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	898.900,00 €
Betriebskosten:	247,21 €
Infos zu Preis:	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis
Anleger: EUR 812.200,- zzgl. 20% USt.</p><p>
</p><p>Optional kann ein
Garagenparkplatz erworben werden.</p><p>Kaufpreis Eigennutzer: EUR
38.000,-</p><p>Kaufpreis Anlege

Ihr Ansprechpartner



Adi Gashi

Raiffeisen Immobilien
Friedrich-Wilhelm-
1020 Wien

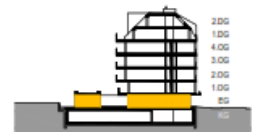
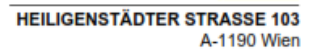
T 4366460517517

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

min zur

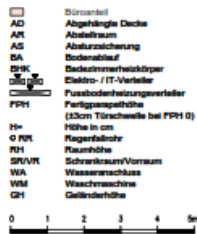






4 Zimmer	
WOHN- UND BÜROFLÄCHE	104.70m²
WOHNFLÄCHE	41.40m²
BÜROFLÄCHE	63.30m²
Loggia	-----
Terrasse	70m²
Garten	7
Einlagerungsabb. i. H.	100m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei A)	2.20 m

9/2021



M 1:125 / A4

HOT ARCHITEKTUR
STUDIO

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Möbelleisten an Außenwänden müssen ausreichend hinterlüftet sein. Bei Sanitär und sonstige Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig von den vorhandenen Abmessungen des Rohbaumaßes und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken (Abänderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil und Weitblick – Neubauprojekt in der Heiligenstädter Straße, 1190 Wien

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens entstehen 43 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern auf ca. 44–120 m² – ideal für Singles, Paare und Familien. Private Freiflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten bieten grünen Rückzugsraum. Straßenseitige Apartments beeindrucken mit großen Fensterflächen und lichtdurchfluteten Räumen.

Zur Ausstattung gehören Eichenparkett, moderne Fenster mit Raffstores oder Rollläden, eine Video-Gegensprechanlage sowie praktische Extras wie ein Home-Delivery-System und ein Fahrrad-/Kinderwagenraum. Beheizt wird nachhaltig mit Fernwärme.

Eine hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen (E-Ladeinfrastruktur vorbereitet) sowie ein Spielplatz ergänzen das Angebot.

Lage & Freizeit

Heiligenstadt bietet urbane Infrastruktur und naturnahe Erholung. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Sportstätten sind fußläufig erreichbar. Der nahe Wienerwald und Heurigen in Nußdorf oder Grinzing laden zum Verweilen ein. Donauinsel, Kahlenberg oder Freibäder bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung

Mit der U4 ist die Innenstadt in 18 Minuten erreichbar. Die Linien D und 38 verbinden direkt mit Nußdorf und Grinzing.

Fazit:

Ein stilvolles Zuhause mit durchdachter Architektur, hoher Lebensqualität und idealer Verbindung von Stadt und Natur.