

Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1190 Wien



Visualisierung

Objektnummer: 00010100180017

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	45,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,37 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	403.000,00 €
Betriebskosten:	92,45 €
Infos zu Preis:	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis
Anleger: EUR 370.600,- zzgl. 20% USt.</p><p>
</p><p>Optional kann ein
Garagenparkplatz erworben werden.</p><p>Kaufpreis Eigennutzer: EUR
38.000,-</p><p>Kaufpreis Anleger

Ihr Ansprechpartner



Sarah Tiefenbacher

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517 436
H +43664 60 517

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

min zur







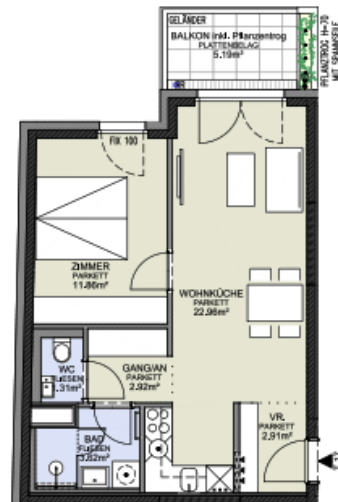
TOP 17

2. OBERGESCHOSS

2 Zimmer
WOHNNUTZFLÄCHE 45.56 m²

Loggia	..
Balkon	..
Terrasse	..
Garten	..
Einlagerungsabtt f N.	..
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei A)	2.20 m

3,202!



- | | |
|---|---|
| AD | Abgehängte Decke |
| AL | Abstellraum |
| AS | Abstrichzeichnung |
| BA | Bodenablauf |
| BHK | Besetztimmerwächler |
|  | Elektro-/IT-Verteiler |
|  | Fuxbodenheizungsverteiler |
| FPH | Fertigpanzertiefe
(13cm Türschwelle bei FPH 0) |
| H= | Höhe in cm |
| o RN | Regenfallrohr |
| RH | Raumhöhe |
| SR/VN | Schrankraum/Vorraum |
| WA | Wasserschlauch |
| WM | Waschmaschine |
| GH | Geländerhöhe |



M 1:100 / 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 Ausstattungsbeschreibung. 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 (Abminderung 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.