

2-Zimmer-Neubau in Döbling – stilvoll & zentral gelegen



Visualisierung

Objektnummer: 00010100180024

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	48,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,53 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	391.600,00 €
Betriebskosten:	96,47 €
Infos zu Preis:	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis
Anleger: EUR 357.800,- 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 436646051751731

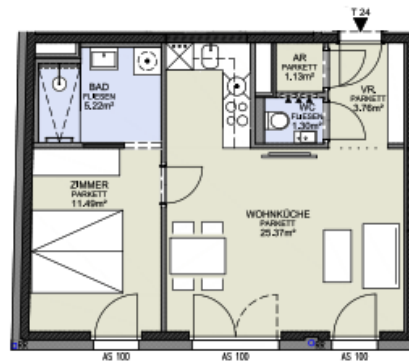
H +43664 60 517

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

min zur







- AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
AS Absturzsicherung
BA Bodenablauf
BHK Badzimmerschleierkörper
DST/DST-Verleiste
FHB Fußbodenheizungsverleiste
FPH Fertigparapethöhe
(13cm Türschwelle bei FPH 0)
H+ Höhe in cm
O R/R Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SPE/VR Schreikraum/Vorraum
WA Wasseranschluss
WM Waschmaschine
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

HOT ARCHITEKTUR
STUDIEN



TOP 24

3. OBERGESCHOSS

2 Zimmer
WOHNNUTZFLÄCHE 48,27 m²

Loggia	..
Balkon	..
Terrasse	..
Garten	..
Einlagerungsabst. f. n.	..
Raumhöhe	2,50 m
Raumhöhe bei A)	2,20 m

1.2021

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Möbelstücke an Außenwänden müssen ausreichend hinterlüftet sein. Bei Sanitär und sonstiger 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 sind Plankopie nach Erfahrungswerten (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.