

## Entspannt wohnen mit Stil – 3 Zimmer mit Raffinesse & Freifläche



Visualisierung

**Objektnummer: 00010100180039**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	71,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	693.600,00 €
Betriebskosten:	156,77 €
Infos zu Preis:	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis  
Anleger: EUR 638.600,- zzgl. 20% USt.</p><p><br></p><p>Optional kann ein  
Garagenparkplatz erworben werden.</p><p>Kaufpreis Eigennutzer: EUR  
38.000,-</p><p>Kaufpreis Anleger

## Ihr Ansprechpartner



**Adi Gashi**

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

T 4366460517517

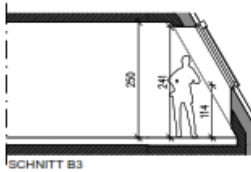
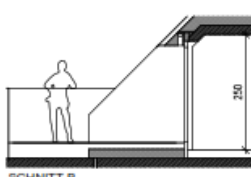
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

min zur







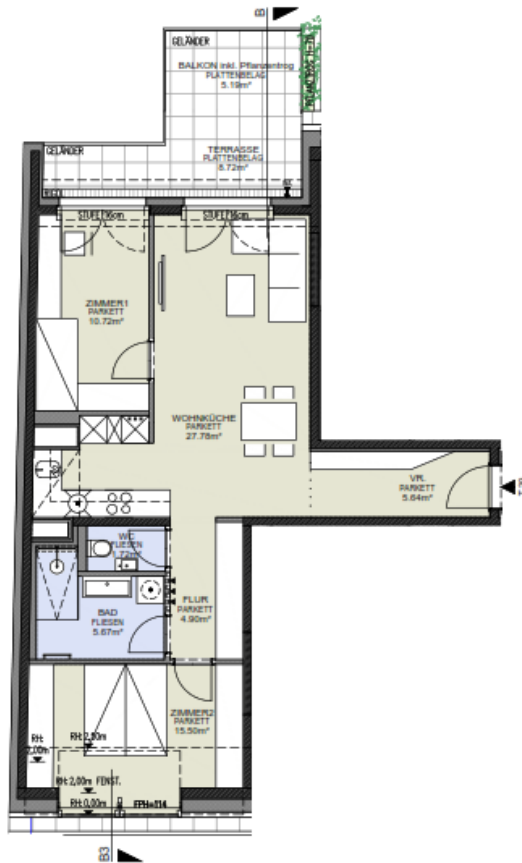


- AD Abgehängte Decke  
AK Abstellraum  
AS Abtrocknung  
BA Bodenablauf  
BWK Badzimmereinrichtung  
DST/DST-Verbleib  
FPH Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigspandhöhe  
(13cm Türschwelle bei FPH 0)  
H+ Höhe in cm  
O KWL  
RH Regentallehre  
RH Raumhöhe  
SPK/VR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasserschloß  
WM Waschmaschine  
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

**HOT** ARCHITEKTUR  
STADT



**Raiffeisen  
WohnBau**



HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103  
A-1190 Wien



**TOP 39**

1. DACHGESCHOSS

3 Zimmer  
WOHNNUTZFLÄCHE 71.93m²

Loggia	..
Balkon	..
Terrasse	72 m²
Garten	..
Einlagerungsabb. I n.	16 m²
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 (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 m<sup>2</sup> – 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.