

## **Hier wächst Lebensqualität – 4-Zimmer-Wohnungen in 1190**



Visualisierung

**Objektnummer: 00010100180043**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien            |
| Baujahr:                      | 2026                 |
| Wohnfläche:                   | 119,69 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Keller:                       | 9,53 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73               |
| Kaufpreis:                    | 1.217.500,00 €       |
| Betriebskosten:               | 259,27 €             |
| Infos zu Preis:               |                      |

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis  
Anleger: EUR 1.126.600,- zzgl. 20% USt.</p><p><br></p><p>Optional kann ein  
Garagenparkplatz erworben werden.</p><p>Kaufpreis Eigennutzer: EUR  
38.000,-</p><p>Kaufpreis Anleg

## 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





# 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.