



#00010100180015

Maklerservice & Bewertung

# Wohlfühlen auf ca. 45 m<sup>2</sup> – Ihr 2-Zimmer-Zuhause in Döbling

1190 Wien



Kaufpreis:

354.300,00 €

**IHR BETREUER**

44,59 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

2



**Adi Gashi**

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[adi.gashi@ri-treuhand.at](mailto:adi.gashi@ri-treuhand.at)

+43 664 60 517 517 38





## BESCHREIBUNG

### **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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2026
Baustatus	Geplant
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	03.03.2025
Gültig bis	02.03.2035
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	23,80
HWB Klasse	 <b>A</b>
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	 <b>A</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

### MERKMALE

Alterskategorie	Neubau
-----------------	--------



## AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

hochwertiges Eichenparkett  
komfortable Fußbodenheizung  
elektrisch steuerbare Raffstores bzw. Rollläden  
Video-Gegensprechanlage  
umweltfreundliche Fernwärme  
Home-Delivery-System



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	354.300,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	101,70 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	40,01 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	14,67 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	156,38 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	354.300,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.  
Kaufpreis Anleger: EUR 321.900,- zzgl. 20% USt.

Optional kann ein Garagenparkplatz erworben werden.  
Kaufpreis Eigennutzer: EUR 38.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 31.660,- zzgl. 20% USt.

Die monatlichen Kosten sind als Richtwerte zu verstehen und können erst nach Inbetriebnahme des Wohnhauses korrekt festgesetzt werden.



### GALERIE



**Raiffeisen Wohnbau**

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 121  
A-1120 Wien

**TOP 15**  
2. OBERRISCHAU

2 Zimmer	
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>
Lage	-
Baujahr	-
Stufen	-
Garage	-
Erdgeschossfläche m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	2.800,-
Restschuld (ab 10)	2.800,-
Stand 01.01.2025	40.000,-

**HOT** HOCHZUG

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Haftung für die Richtigkeit der Angaben zu verstehen. Die Angaben sind ohne Haftung für die Richtigkeit der Angaben zu verstehen. Die Angaben sind ohne Haftung für die Richtigkeit der Angaben zu verstehen.





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)

[TOP 15](#)

[TOP 15](#)

