



#00010100180018

Maklerservice & Bewertung

Wohnen und aufatmen: 3 Zimmer mit Freifläche

1190 Wien



Kaufpreis:

585.000,00 €

IHR BETREUER

Wohnfläche:

63,49 m²

3



Adi Gashi

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

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 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.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 63 m ²
Kellerfläche	ca. 3 m ²
Balkonfläche	ca. 13 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	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	585.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	145,92 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	57,41 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	21,05 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	224,38 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	585.000,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.
Kaufpreis Anleger: EUR 538.500,- 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





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)

[Top 18](#)

[Top 18](#)

