Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#00010100180036

Raum für jeden Moment – großzügige 3-Zimmer-Wohnungen im 19. Bezirk

1190 Wien

Kaufpreis:	639.100,00 €
Wohnfläche:	66,26 m²
Zimmer:	3

IHR BETREUER

Adi Gashi
Immobilienberater
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
adi.gashi@ri-treuhand.at
+43 664 60 517 517 38

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

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.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2026
Baustatus	Im Bau
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 66 m²
Kellerfläche	ca. 3 m²
Balkonfläche	ca. 5 m²
Terrassenfläche	ca. 9 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	03.03.2025
Gültig bis	02.03.2035
HWB-Wert	23,80
HWB Klasse	A
fGEE Wert	0,73
fGEE Klasse	A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

MERKMALE

Alterskategorie	Neubau

AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

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

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	639.100,00 €	

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	163,60 €	inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	64,37 €	inkl. USt.
Betriebskosten Lift	23,61 €	inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	251,58 €	inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	639.100,00 €	
Kaufprovision	Provisionsfrei	

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.

Kaufpreis Anleger: EUR 587.000,- 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.

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Kontakt Finanzierung

TOP 36

TOP 36