Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

QUALITY LIVING

Heiligenstädter Straße 103
1190 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103 / TOP 36

1190 Wien

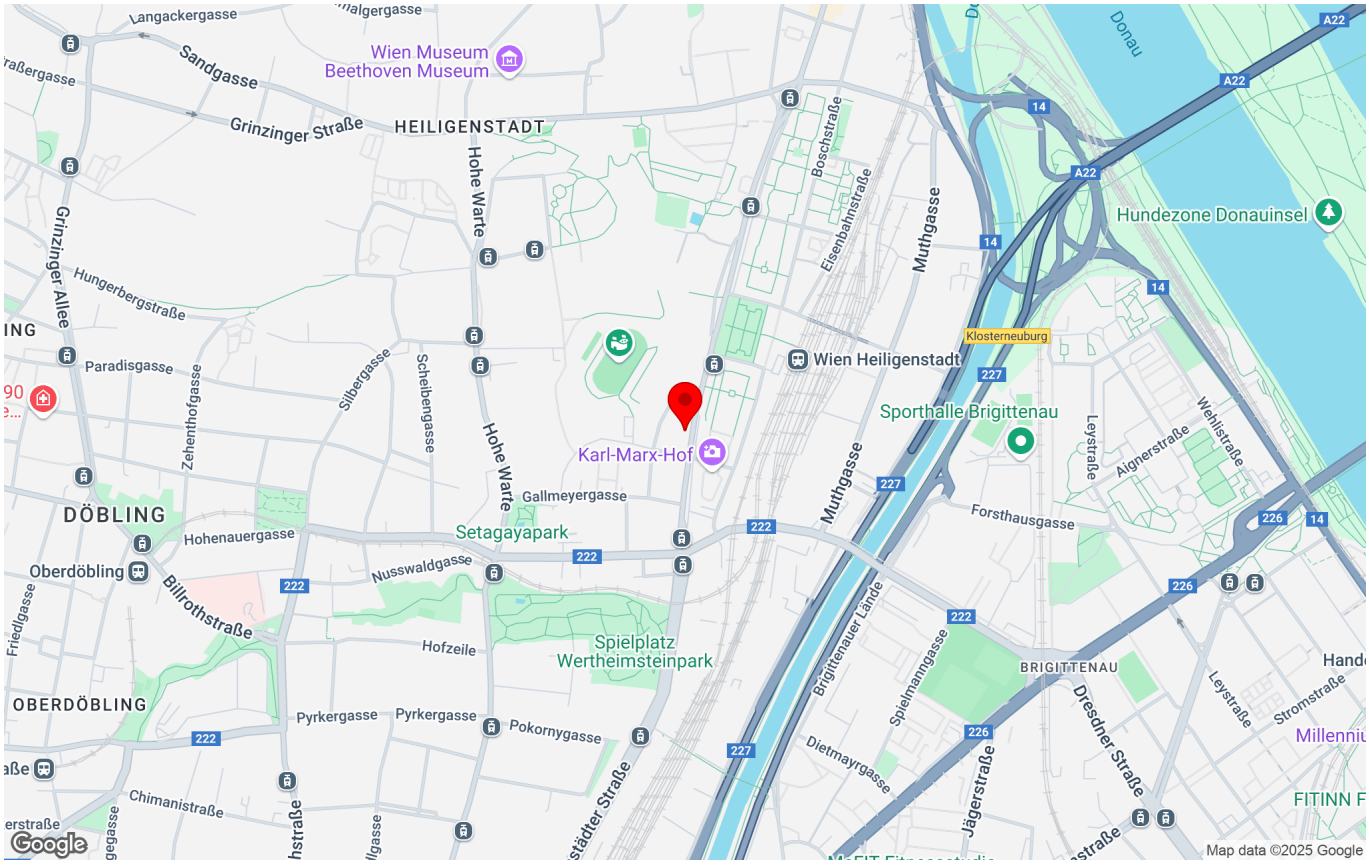
QUALITY LIVING IM LEBENDIGEN NEUNZEHNTEN.

Objektnummer:	**12576**
Anzahl Zimmer:	**3**
Wohnfläche:	**66,26 m²**
Kaufpreis:	**639.100,00 €**
Status:	**In Planung**

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

LAGE



PROJEKTBESCHREIBUNG

Wohnen im schönen Neunzehnten, einem der abwechslungsreichsten und begehrtesten Bezirke Wiens, mit optimaler Anbindung an die City. Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Der Bezirksteil Heiligenstadt bietet ein Leben voller Abwechslung: das lebendige Treiben der Metropole kombiniert mit der Nähe zu den ausgezeichneten Nußdorfer Heurigen sowie – perfekt für den täglichen Outdoor-Sport - den Ausläufern des Wienerwalds.

Geschichte & Tradition: historische Gebäude & malerische Plätze erzählen von einer faszinierenden Vergangenheit

Shopping & Lifestyle: das Q19 Einkaufsquartier Döbling für ein vielfältiges Shopping-Erlebnis für die ganze Familie

Erholung & Wandern: der Stadtwanderweg von Nussdorf auf den Kahlenberg mit herrlichem Ausblick über Wien

Sport & Freizeit: das C19 bietet Sqash und Minigolf, für Badespaß sorgt das Döblinger & Krapfenwalderbad

Wein & Kulinarik: traditionelle Wiener Gastlichkeit und köstliche Weine bei den Heurigen in Nußdorf, Grinzing und Sievering.

Das Projekt im Überblick:

- 39 exklusive Eigentumswohnungen
- 4 Wohnbüros mit Atrien
- 2 bis 4 Zimmer mit 44 bis 120 m²
- hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- optimale Anbindung an die City
- provisionsfrei – direkt vom Bauträger

Voraussichtlicher Baubeginn ist Sommer 2025.

Geplante Fertigstellung ist Frühjahr 2027.

wohnen.einfach.machen. Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Symbolbild: © JamJam. Planungsänderungen vorbehalten.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

1190 Wien, Heiligenstädter Straße 103 | Quality Living im lebendigen Neunzehnten. | 39 Wohnungen zwischen ca. 44 und 120 m² | 4 Wohn-Büros mit Atrium | top Infrastruktur | durchdachte Grundrisse | Visualisierung/Symbolbild: © JamJam | wohnen.einfach.machen | www.raiffeisen-wohnbau.at

KUNST & WOHNEN

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorranging im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

ECKDATEN

Objektart:	**Wohnung**
Vertragsart:	**Kaufobjekt**
Baujahr:	**2025**
Anzahl Zimmer:	**3**
Wohnfläche:	**66,26 m²**
Balkonfläche:	**5,29 m²**
Terrassenfläche:	**9,48 m²**
Keller:	**3,48 m²**
Stockwerk:	**1. DG**
Bäder:	**1**
WC:	**1**
Böden:	**Fliesen, Parkett**
Heizung:	**Fußbodenheizung**

KOSTEN

Kaufpreis:	**639.100,00 €**

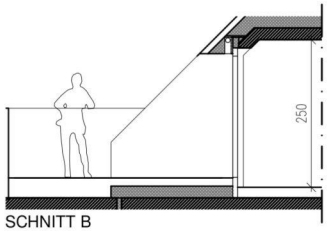
zuzügl. Kaufnebenkosten

AUSSTATTUNG

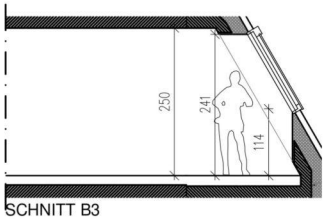
Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Westbalkon / -terrasse, Kabel / Satelliten-TV, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Fahrradraum, Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung

ENERGIEAUSWEIS

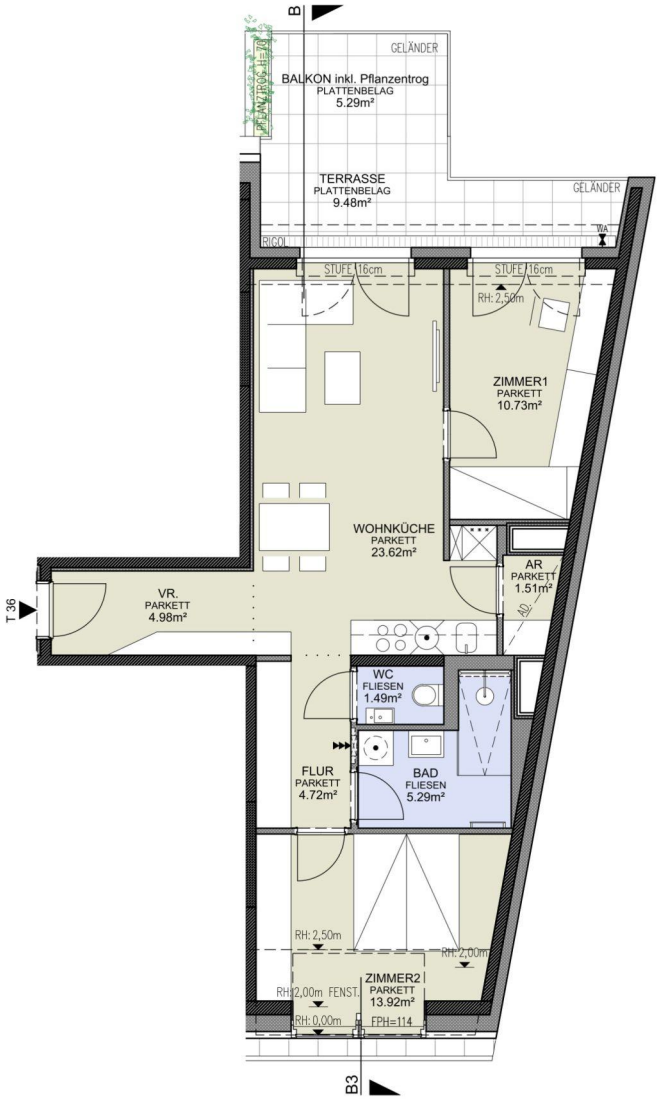
Heizwärmebedarf:	**A 23,8 kWh/m²a**
fGEE:	**A 0,73**



SCHNITT B



SCHNITT B3



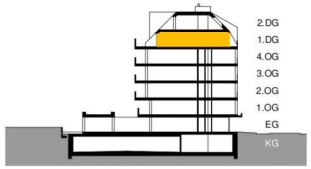
AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
AS	Absturzsicherung
BA	Bodenablauf
BHK	Badezimmerheizkörper
	Elektro- / IT-Verteiler
	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)
H=	Höhe in cm
○ RR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
WM	Waschmaschine
GH	Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 / A4

Raiffeisen WohnBau

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103
A-1190 Wien



TOP 36

1. DACHGESCHOSS

3 Zimmer

WOHNNUTZFLÄCHE	66.26 m²
Loggia	--
Balkon	5.29 m²
Terrasse	9.48 m²
Garten	--
Einlagerungsabteil Nr. 36	3.48m²
Raumhöhe	2.50 m
Raumhöhe bei AD	2.20 m

03.03.2025

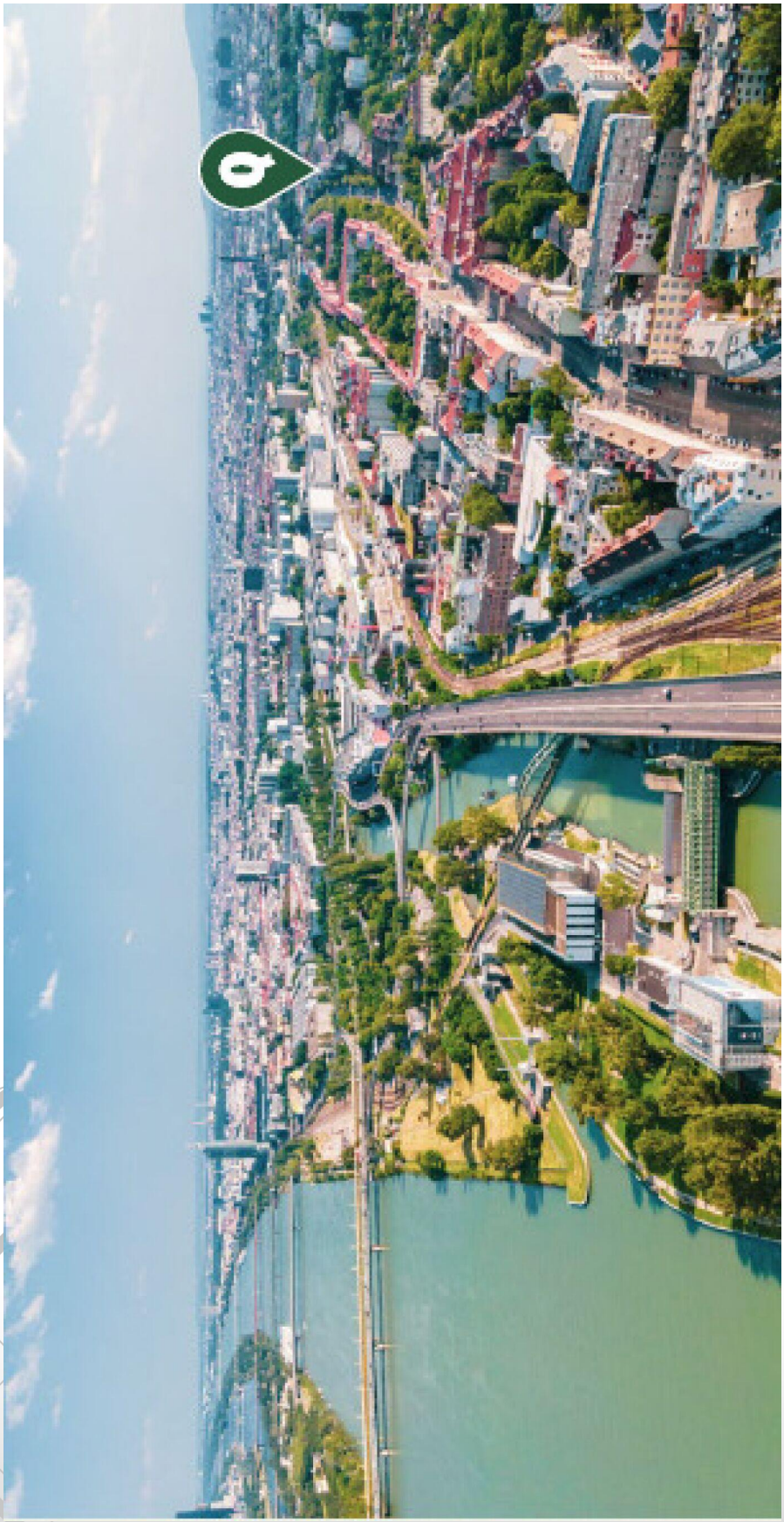
HOT ARCHITEKTUR ZT-GMBH

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Möbelstücke an Außenwänden müssen ausreichend hinterlüftet sein. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige 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 und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Übersichtspläne sind zu berücksichtigen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Raiffeisen WohnBau
Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

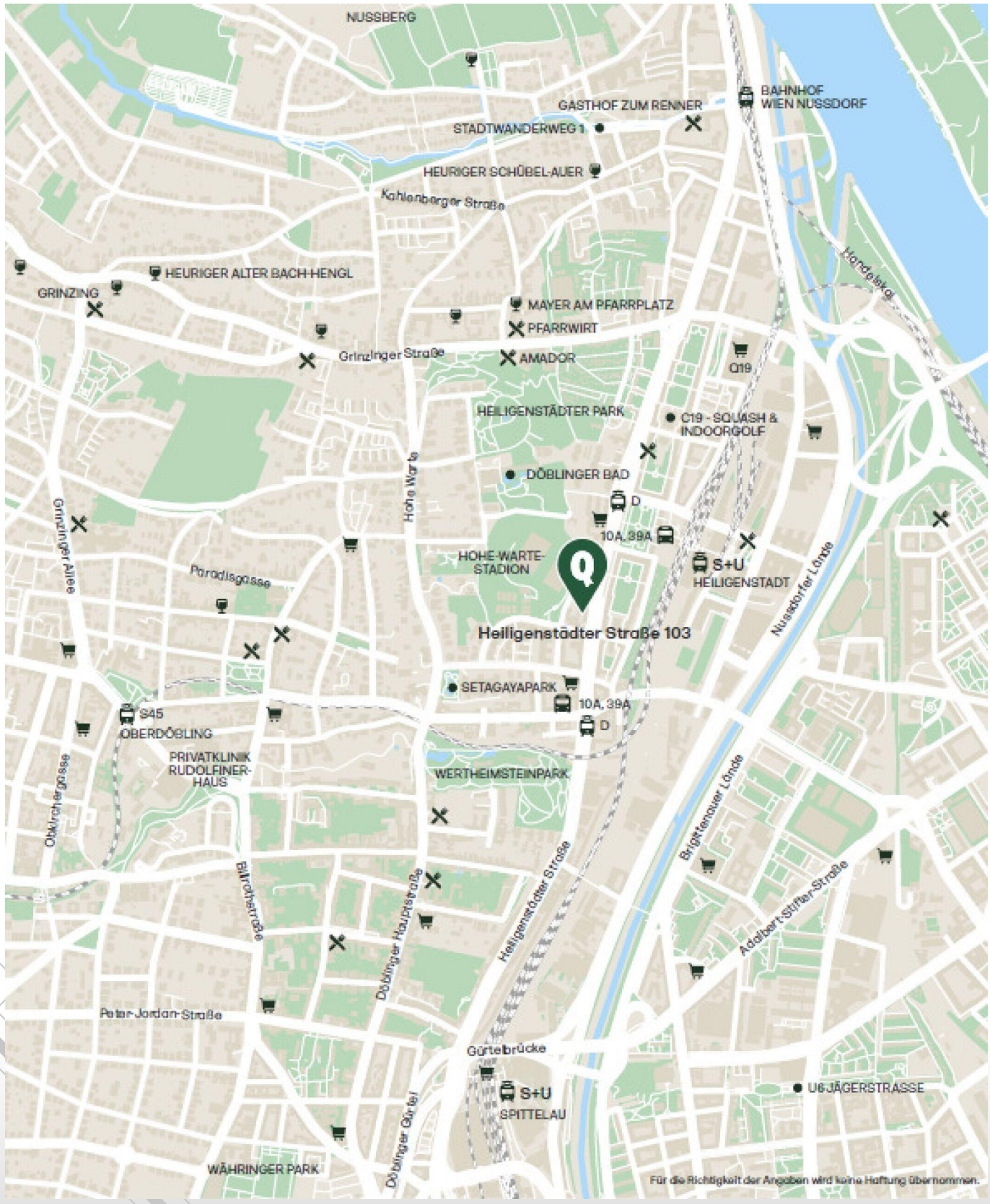
Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.



Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.



Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mag. Christina Baumgartner

Telefon: **+43 664 88758263**

E-Mail: **christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger.

Raiffeisen WohnBau

Raiffeisen WohnBau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

Raiffeisen WohnBau

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**

Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.