



Heiligenstädter Straße 103
1190 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103 / WOHNUNG MIT BÜRO / TOP 4

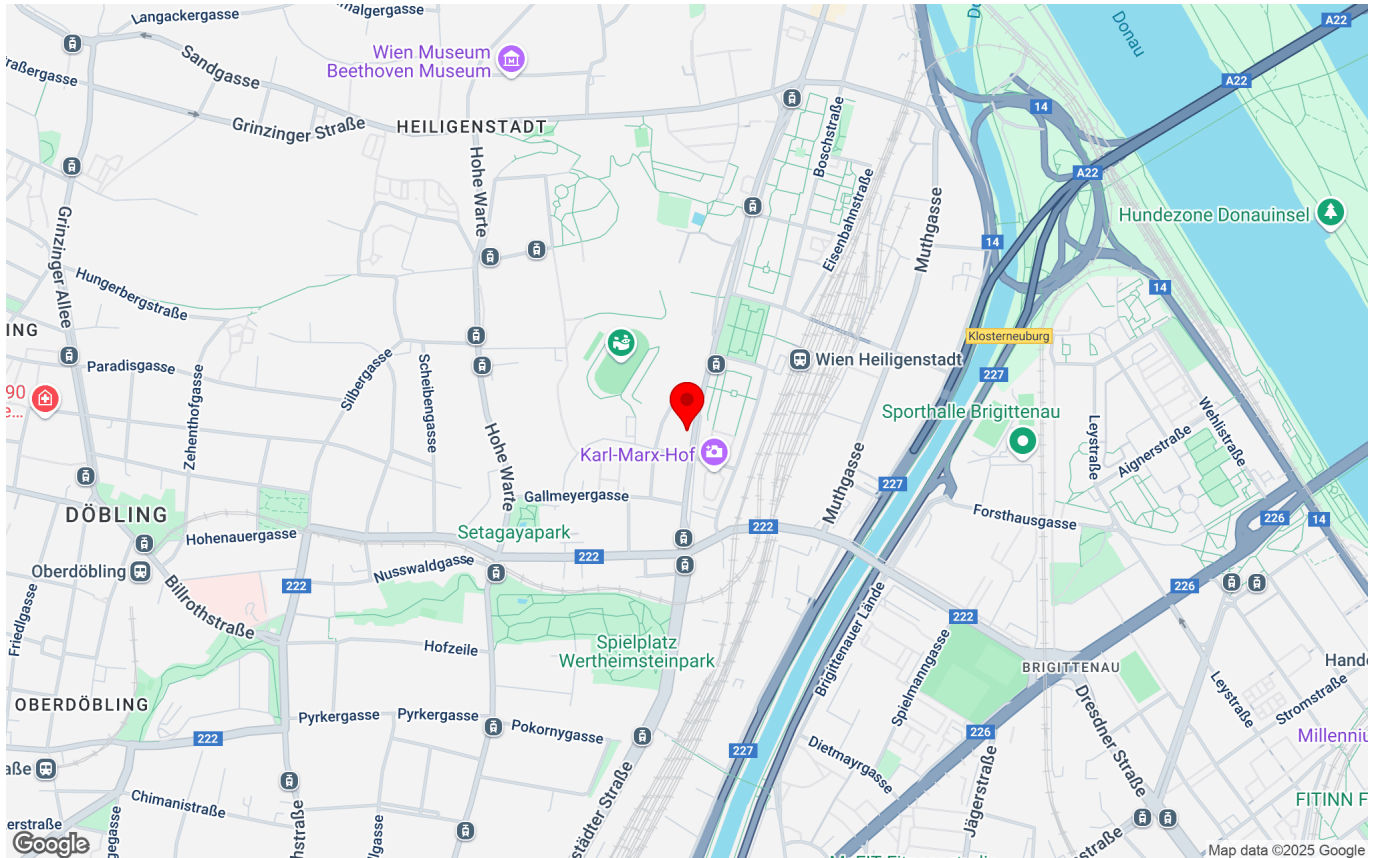
1190 Wien



QUALITY LIVING IM LEBENDIGEN NEUNZEHNTEM.

Objektnummer:	12544
Anzahl Zimmer:	3
Wohnfläche:	60,84 m²
Kaufpreis:	812.400,00 €
Status:	Im Bau

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.



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

Top 4 ist ein Wohnbüro mit 60,84 m² Wohnfläche und 33,89 m² Bürofläche; Wohn- und Bürofläche gesamt 94,73 m².

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, vorrangig 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.

ECKDATEN

Objektart:	Wohnung
Vertragsart:	Kaufobjekt
Baujahr:	2025
Anzahl Zimmer:	3
Wohnfläche:	60,84 m²
Loggia:	8 m²
Terrassenfläche:	20,41 m²
Gartenfläche:	8,92 m²
Keller:	3,19 m²
Stockwerk:	EG
Bäder:	1
WC:	2
Böden:	Fliesen, Parkett
Heizung:	Fußbodenheizung

KOSTEN

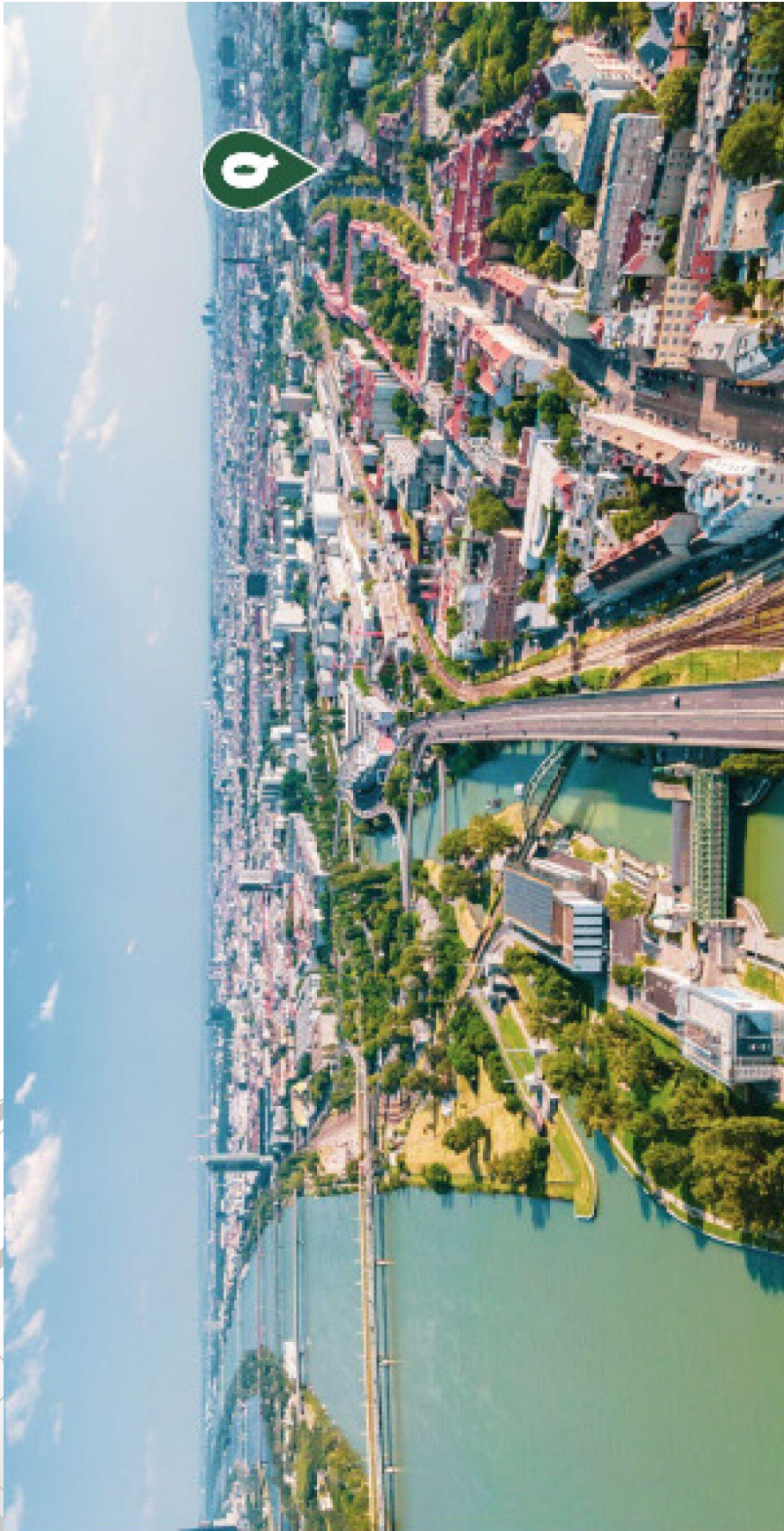
Kaufpreis:	812.400,00 €
zuzügl. Kaufnebenkosten	

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





IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mag. Christina Baumgartner

Telefon: **+43 664 88758263**

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



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**