



Heiligenstädter Straße 103  
1190 Wien

**Qualität, auf die Sie bauen können.**

# HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103 / WOHNUNG MIT BÜRO / TOP 4

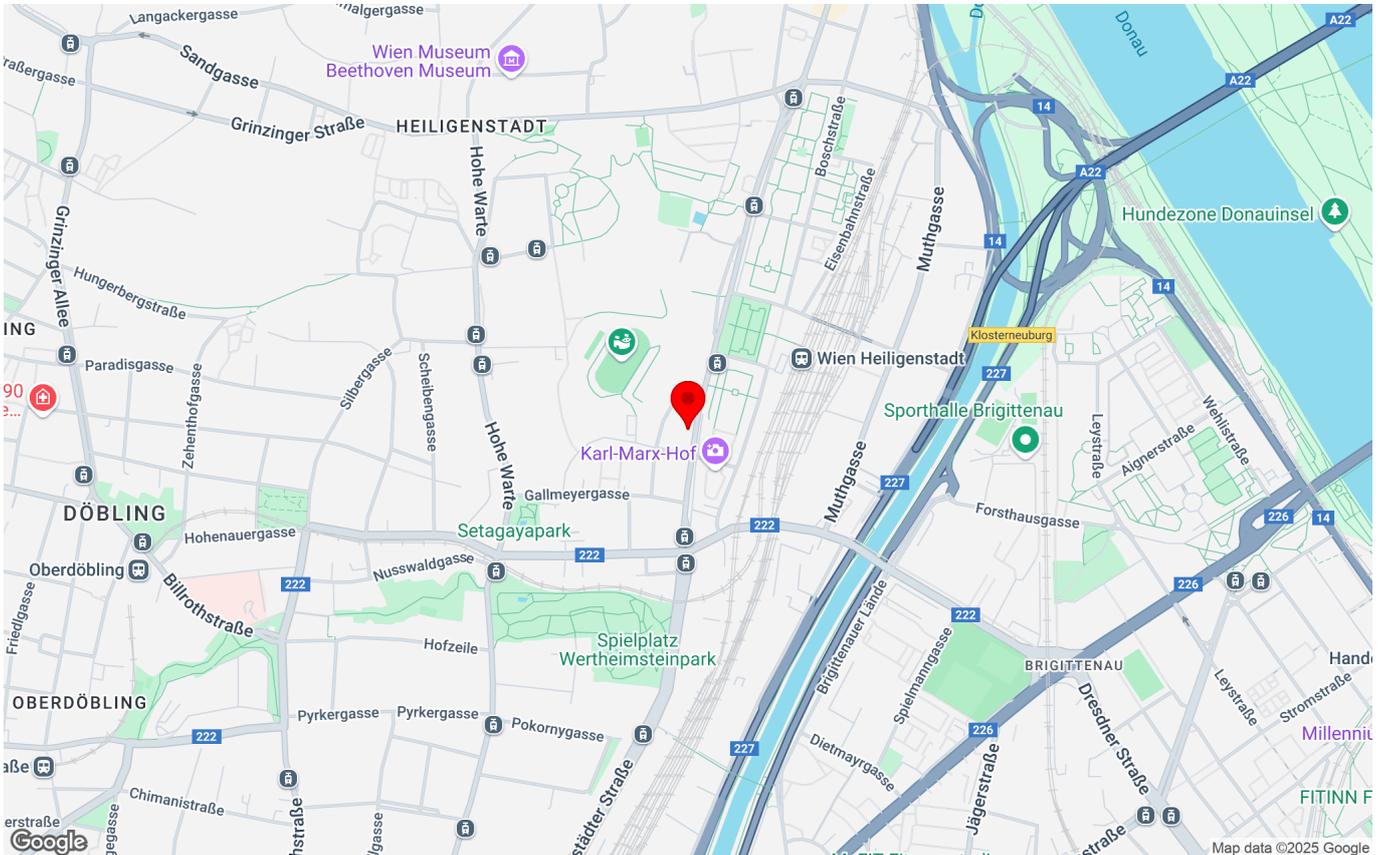
1190 Wien



## QUALITY LIVING IM LEBENDIGEN NEUNZEHNTEM.

Objektnummer:	<b>12544</b>
Anzahl Zimmer:	<b>3</b>
Wohnfläche:	<b>60,84 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>812.400,00 €</b>
Status:	<b>In Planung</b>

## 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> | 4 Wohn-Büros mit Atrium | top Infrastruktur | durchdachte Grundrisse | Visualisierung/Symbolbild: © JamJam | wohnen.einfach.machen | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)

**Top 4 ist ein Wohnbüro mit 60,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 33,89 m<sup>2</sup> Bürofläche; Wohn- und Bürofläche gesamt 94,73 m<sup>2</sup>.**

## 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:	<b>Wohnung</b>
Vertragsart:	<b>Kaufobjekt</b>
Baujahr:	<b>2025</b>
Anzahl Zimmer:	<b>3</b>
Wohnfläche:	<b>60,84 m<sup>2</sup></b>
Loggia:	<b>8 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>20,41 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche:	<b>8,92 m<sup>2</sup></b>
Keller:	<b>3,19 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>EG</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>2</b>
Böden:	<b>Fliesen, Parkett</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>812.400,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

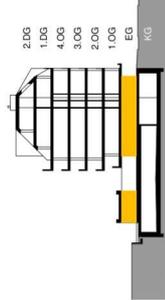
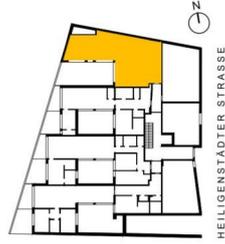
---

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

## ENERGIEAUSWEIS

---

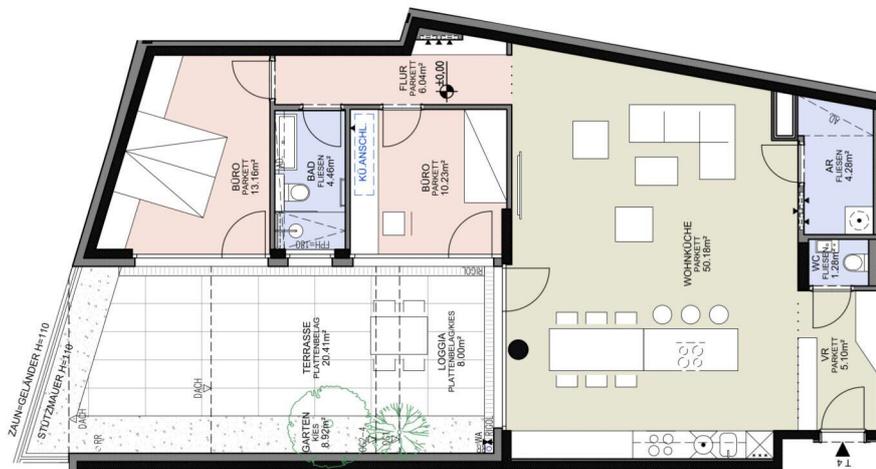
Heizwärmebedarf:	<b>A 23,8 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A 0,73</b>



**TOP 4**  
ERDGESCHOSS

3 Zimmer	94,73m <sup>2</sup>
WOHN- UND BÜROFLÄCHE	60,84m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	33,89m <sup>2</sup>
BÜROFLÄCHE	8,00m <sup>2</sup>
Loggia	20,41m <sup>2</sup>
Terrasse	8,92m <sup>2</sup>
Garten	3,19m <sup>2</sup>
Einlagerungsabteil Nr. 4	2,50 m
Raumhöhe	2,20 m
Raumhöhe bei AD	

03.03.2025

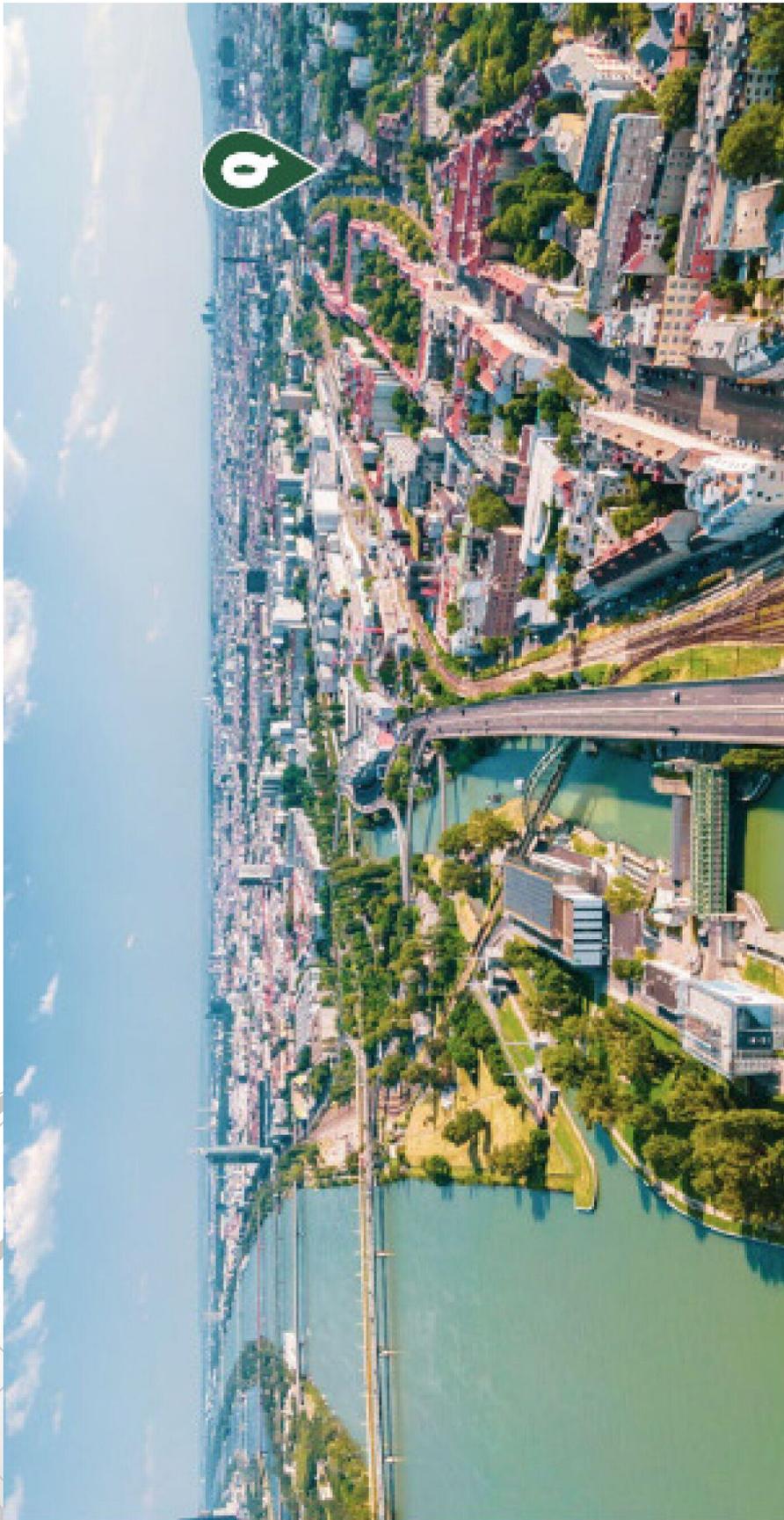


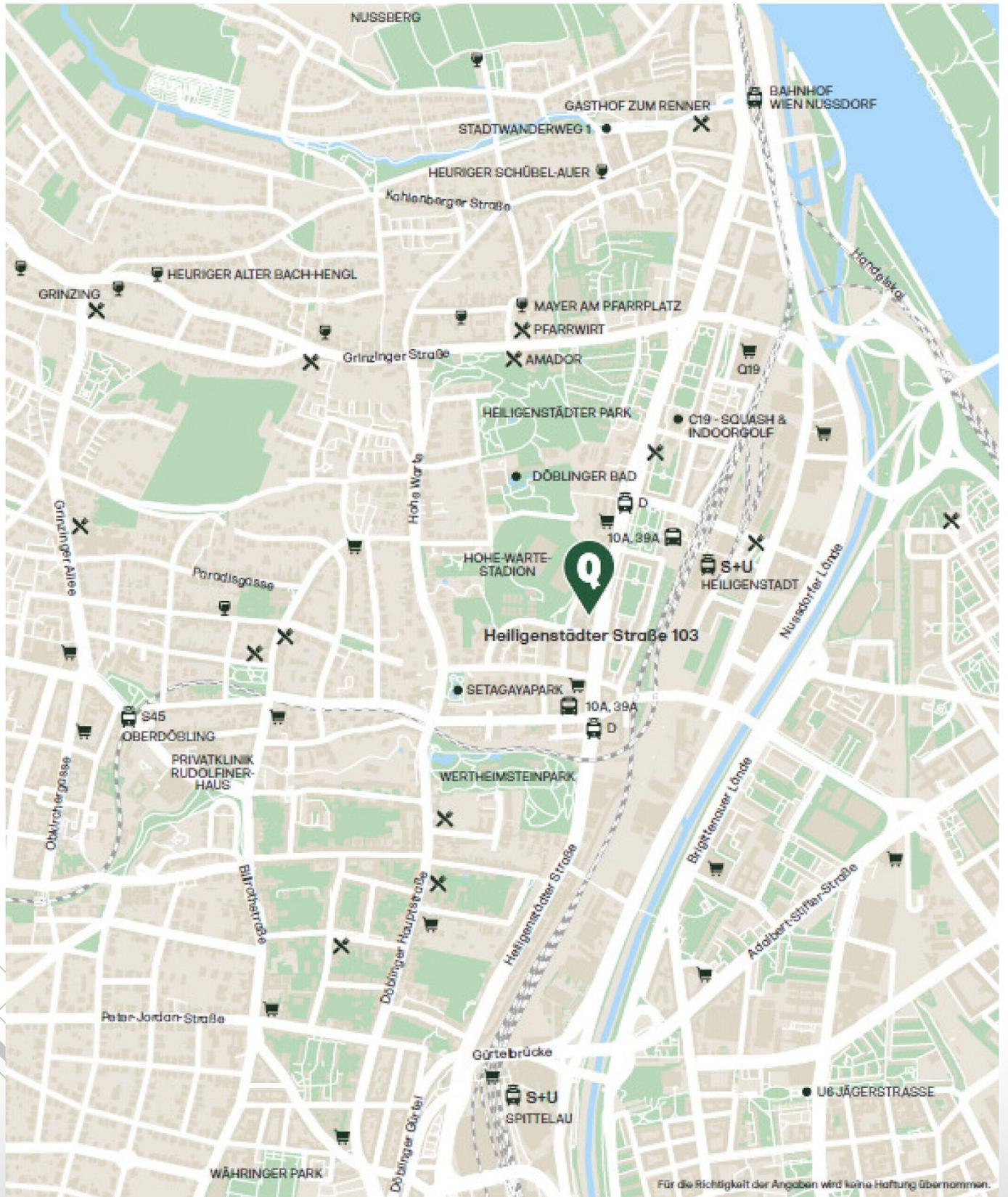
- Büroanteil
- Abgehängte Decke
- AR
- Abstellraum
- AS
- Absturzsicherung
- BHK
- Bodenablauf
- Balken
- Elektronenblech
- Elektronenblech
- Flussbodenheizungsventiler
- FPFH
- H=
- RR
- RH
- SF/VR
- WA
- WM
- GH



**HOT** ARCHITEKTUR  
ST. PÖLLEN

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 Rohmaße 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.





## 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**