



Heiligenstädter Straße 103
1190 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.

HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103 / WOHNUNG MIT BÜRO / TOP 3

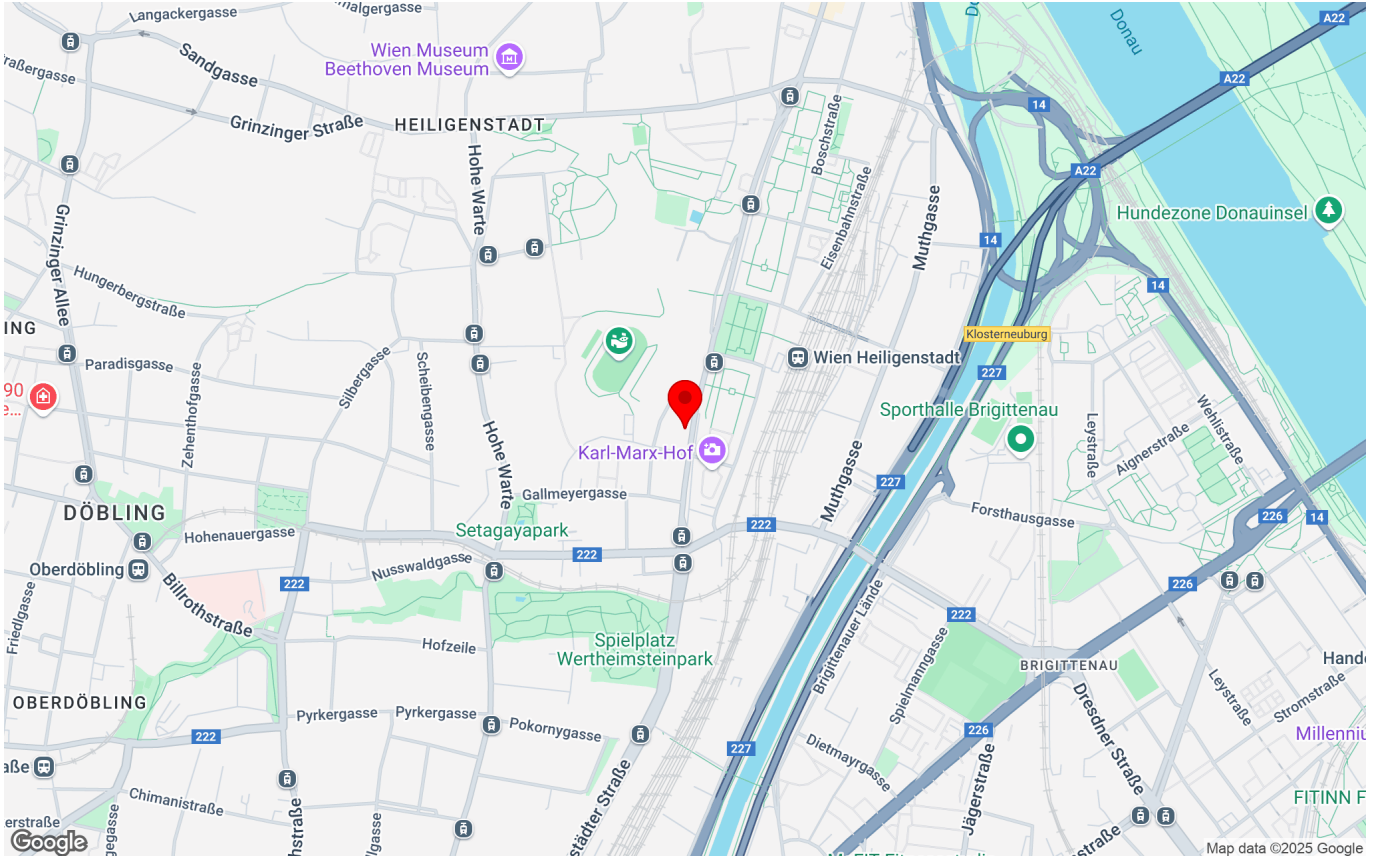
1190 Wien



QUALITY LIVING IM LEBENDIGEN NEUNZEHNTEM.

Objektnummer:	12543
Anzahl Zimmer:	3
Wohnfläche:	41,35 m²
Kaufpreis:	736.300,00 €
Status:	In Planung

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.

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 | hochwertige Ausstattung | durchdachte Grundrisse | Home Delivery System | top Infrastruktur | Visualisierung/Symbolbild: © JamJam | wohnen.einfach.machen | www.raiffeisen-wohnbau.at

Top 3 ist ein Wohnbüro mit 41,35 m² Wohnfläche und 41,99 m² Bürofläche; Wohn- und Bürofläche gesamt 83,34 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:	41,35 m²
Loggia:	8 m²
Terrassenfläche:	12,8 m²
Gartenfläche:	20,92 m²
Keller:	2,93 m²
Stockwerk:	EG
Bäder:	2
WC:	2
Böden:	Fliesen, Parkett
Heizung:	Fußbodenheizung

KOSTEN

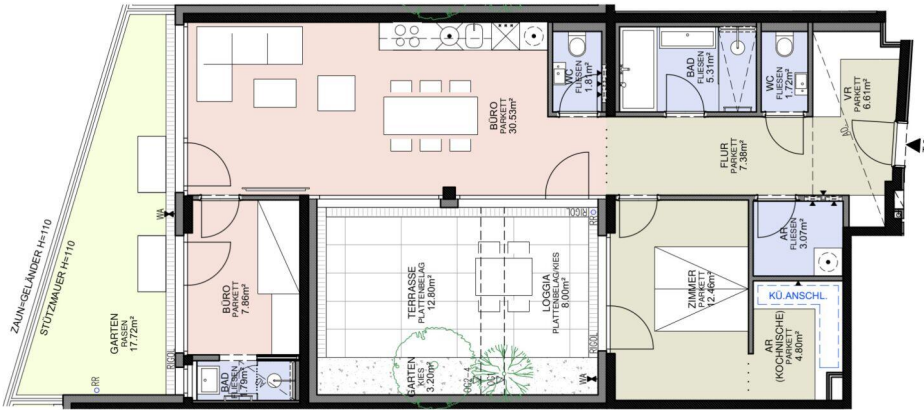
Kaufpreis:	736.300,00 €
zuzügl. Kaufnebenkosten	

AUSSTATTUNG

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

ENERGIEAUSWEIS

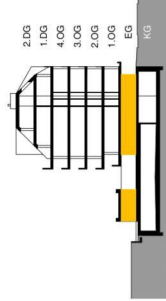
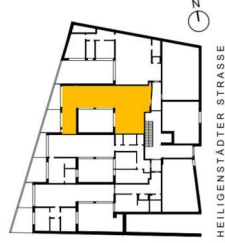
Heizwärmebedarf:	A 23,8 kWh/m²a
fGEE:	A 0,73



- Büroteil
- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- AS Absturzsicherung
- BK Bodenablauf
- BKZK Badzimmereinstiegsramppe
- ELK Elektrischer Verteiler
- FBV Fußbodenheizungsventilator
- FPH Fertigparapethöhe
- H= Höhe in cm
- RR (53cm Türschwelle bei FPB 0)
- RH Regentallrohr
- RA Raumhöhe
- SF/VR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländehöhe



HOT ARCHITEKTUR
STUDIEN

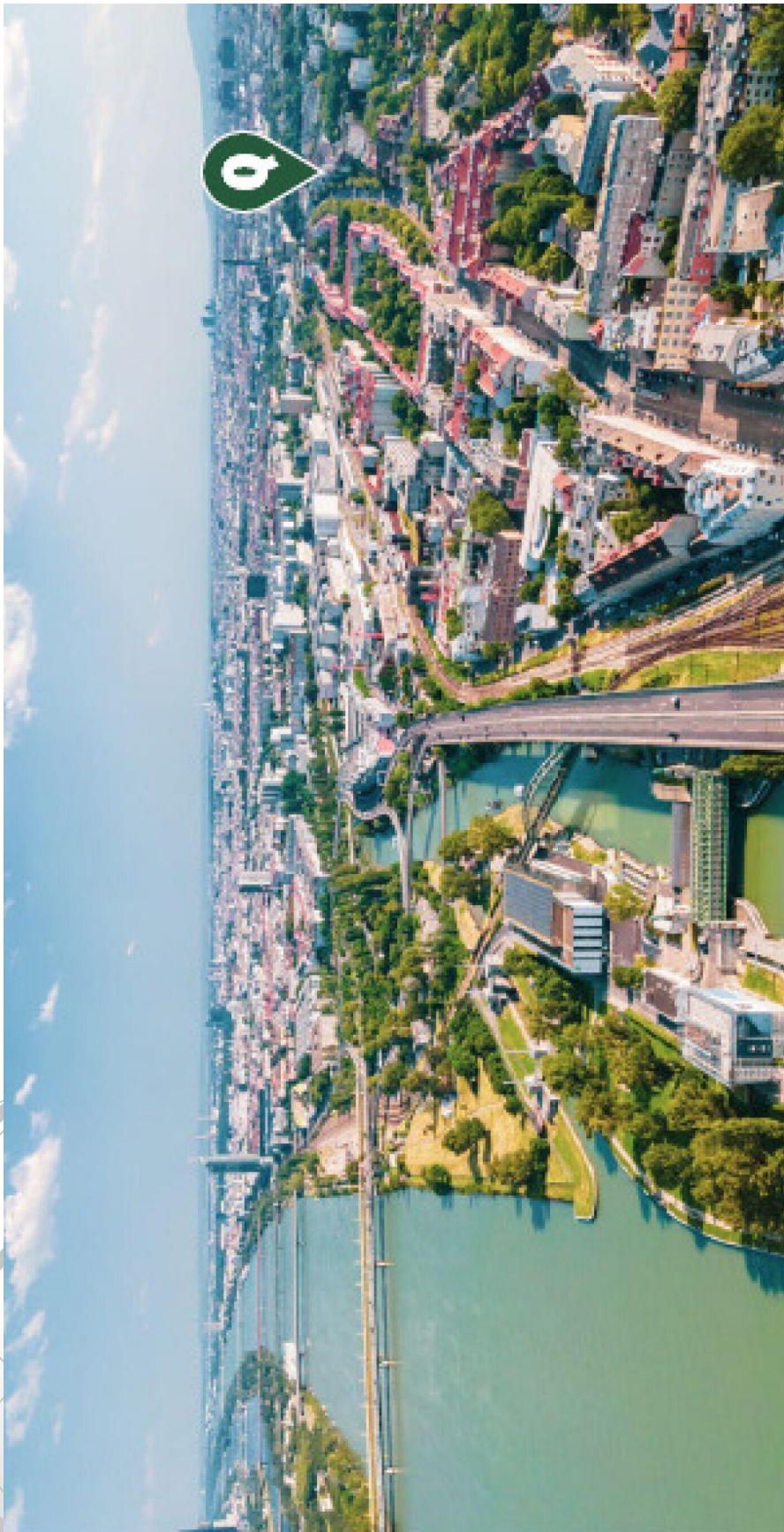


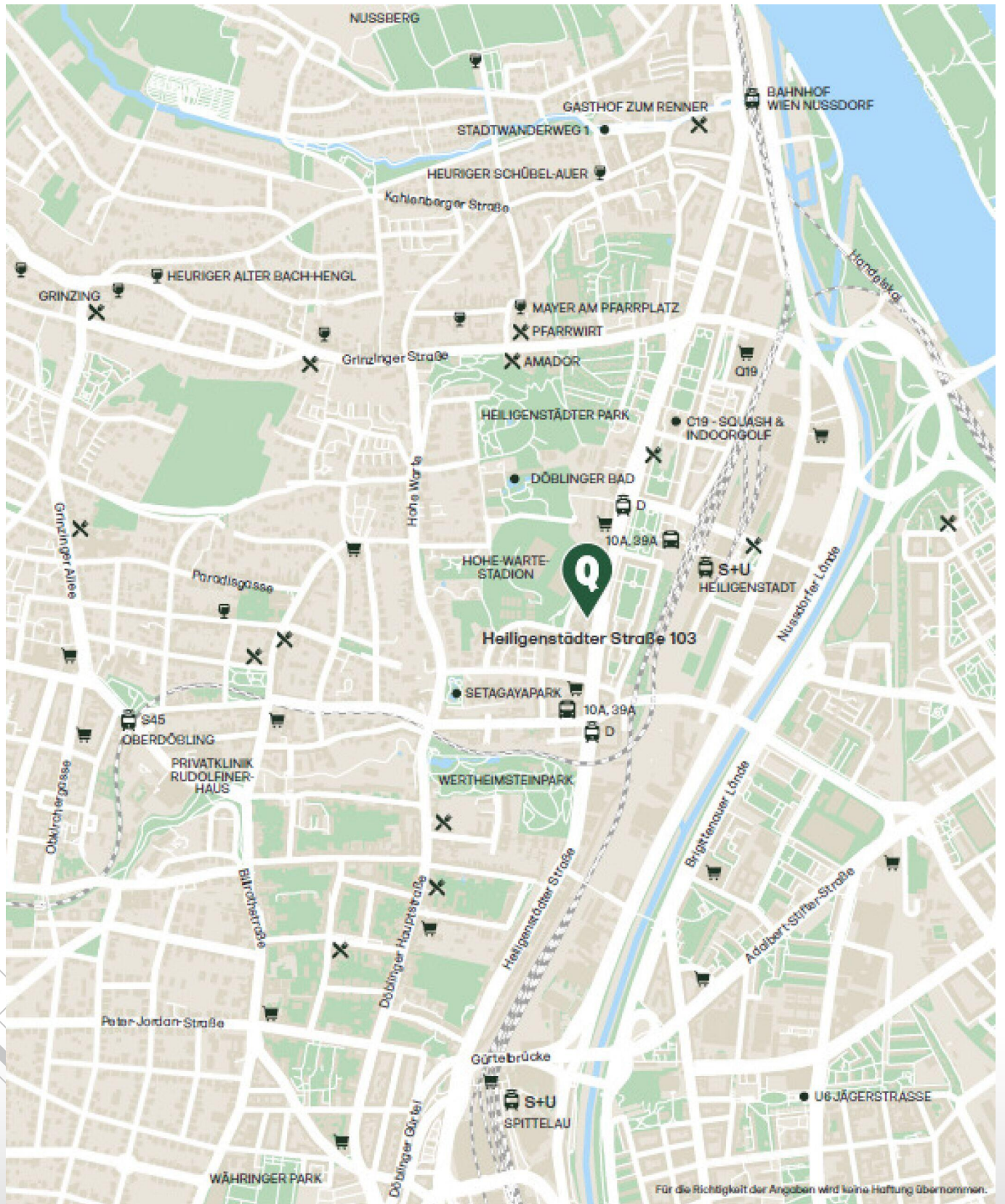
TOP 3
ERDGESCHOSS

3 Zimmer	83,34m ²
WOHN- UND BÜROFLÄCHE	41,35m ²
BÜROFLÄCHE	41,99m ²
Loggia	8,00m ²
Terrasse	12,80m ²
Garten	20,92m ²
Einlagerungsabteil Nr. 3	2,93m ²
Raumhöhe	2,50 m
Raumhöhe bei AD	2,20 m

03.03.2025

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.





IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mag. Christina Baumgartner

Telefon: **+43 664 88758263**

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

Verkauf direkt vom Bauträger.



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**