

# URBAN HOMES 170

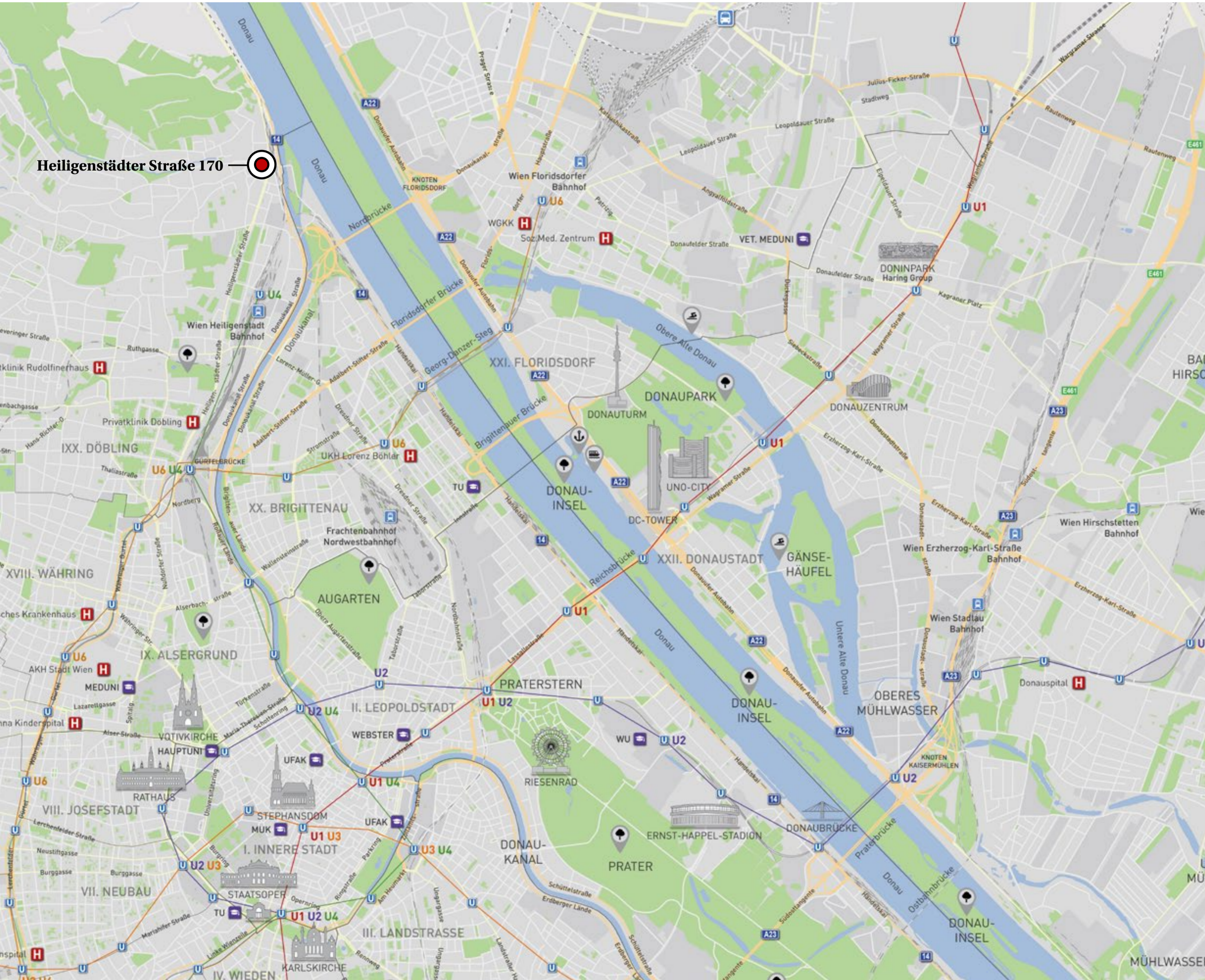
Ihr Zuhause für höchste Lebensqualität und perfekte Balance.

Heiligenstädter Straße 170  
1190 Wien



# HEILIGENSTÄDTER STRASSE 170

1190 WIEN



## EINKAUF

Hofer	220 m
Billa Plus	220 m
Billa	230 m
Q19 Einkaufszentrum	600 m

## BILDUNG

Kindergarten	250 m
Volksschule	500 m
Neue Mittelschule	500 m
Allgemeinbildende höhere Schule	2,5 km
Universität Wien	5,6 km
Technische Universität Wien	7,7 km
Wirtschaftsuniversität Wien	7,7 km

## GESUNDHEIT

Allgemeinmediziner	190 m
Apotheke	450 m

## VERKEHR

Straßenbahn D	140 m
S-Bahn	140 m
Autobus 38A	550 m
Autobahnauffahrt A22	1,4 km
Flughafen Wien	27,7 km

## FREIZEIT

Plachutta Nussdorf	140 m
Stadtwanderweg 1	950 m
Wien-Beethoven Museum	1,1 km
Hohe Warte Stadion	1,4 km
Nussdorfer Weinberge	1,7 km
Döblinger Bad	2,0 km
Krapfenwaldlbud	3,5 km
Wiener Prater	6,6 km
Innere Stadt	7,4 km

# EINE UMGEBUNG MIT VIELFÄLTIGEN MÖGLICHKEITEN



## IN GUTER GESELLSCHAFT

Heurige am Nussberg: bieten gemütliche Atmosphäre und ausgezeichnete Weine. Genießen Sie mit Familie und Freunden hausgemachte Köstlichkeiten in grüner Umgebung.



## ERHOLUNG MIT AUSBLICK

Das Krapfenwaldbad bietet eine ideale Möglichkeit zur Erholung und Entspannung inmitten der Natur. Mit dem großzügigen Poolbereich und dem atemberaubenden Blick auf Wien ist der perfekte Ort, um den Alltag zu entfliehen.



## IHR WEG ZU RUHE UND AUSBLICK

Der Stadtwanderweg 1 führt direkt durch die malerischen Weinberge Döblings und bietet atemberaubende Ausblicke über Wien. Ob für eine entspannte Wanderung oder eine sportliche Herausforderung – dieser Weg vereint Natur, Erholung und ein einzigartiges Panorama



## SHOPPINGERLEBNIS IN DÖBLING

Besuchen Sie das Q19 Einkaufszentrum für ein unvergessliches Einkaufsvergnügen mit vielfältigen Geschäften, kulinarischen Genüssen und tollen Events!

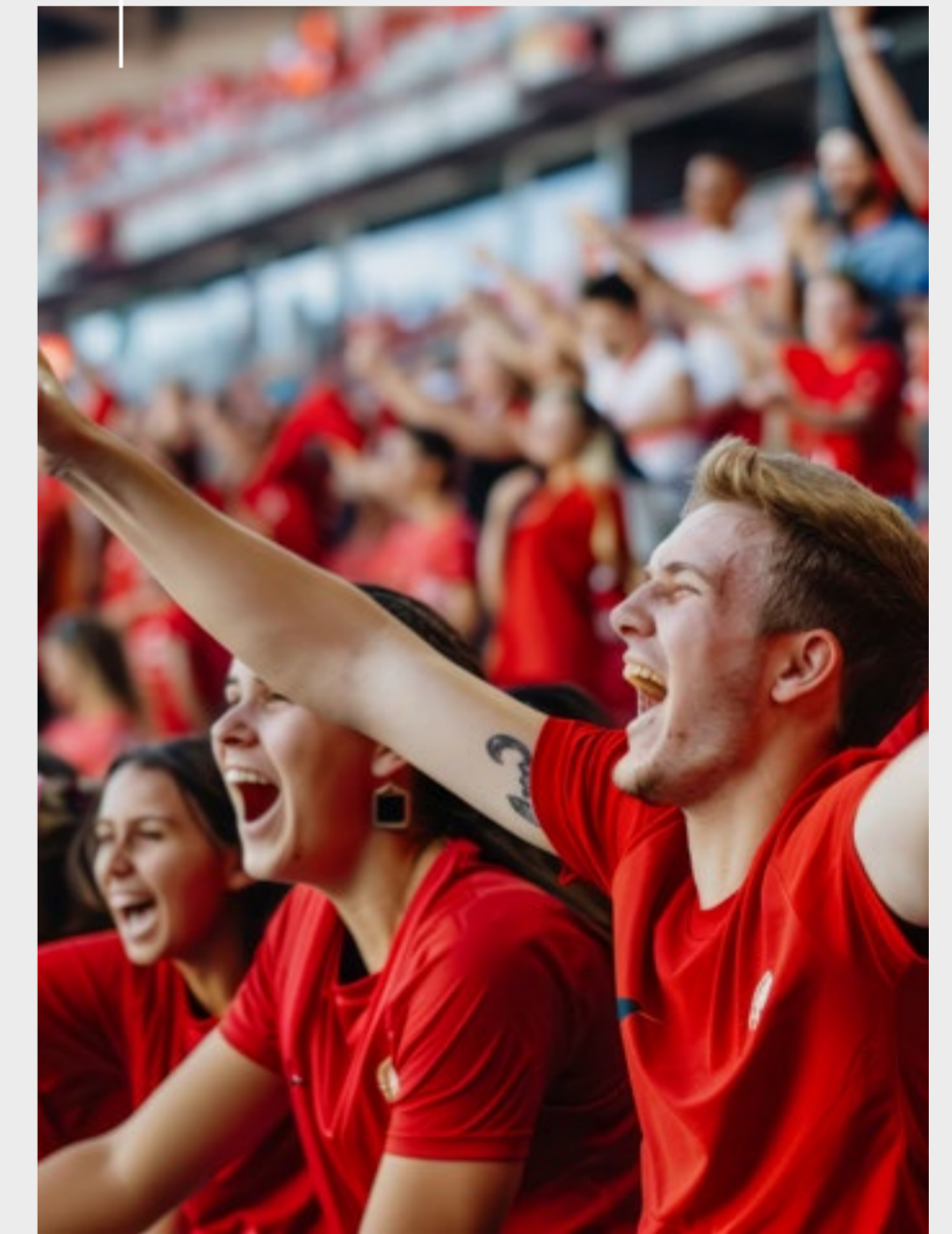
## HIMMLISCHE AUSSICHTEN

Befahren Sie die aussichtsreiche Höhenstraße und genießen das beeindruckende Panorama vom Kahlenberg aus. Idyllische Wanderwege sowie gemütliche Heurigen laden zum Verweilen ein.



## FÜR SPORTBEGEISTERTE

Hohe Warte Stadion: ist ein traditionsreicher Sport- und Veranstaltungsort. Ob Fußball, Rugby oder Football – hier erleben Sportbegeisterte spannende Spiele und Wettkämpfe und ein einzigartiges Ambiente





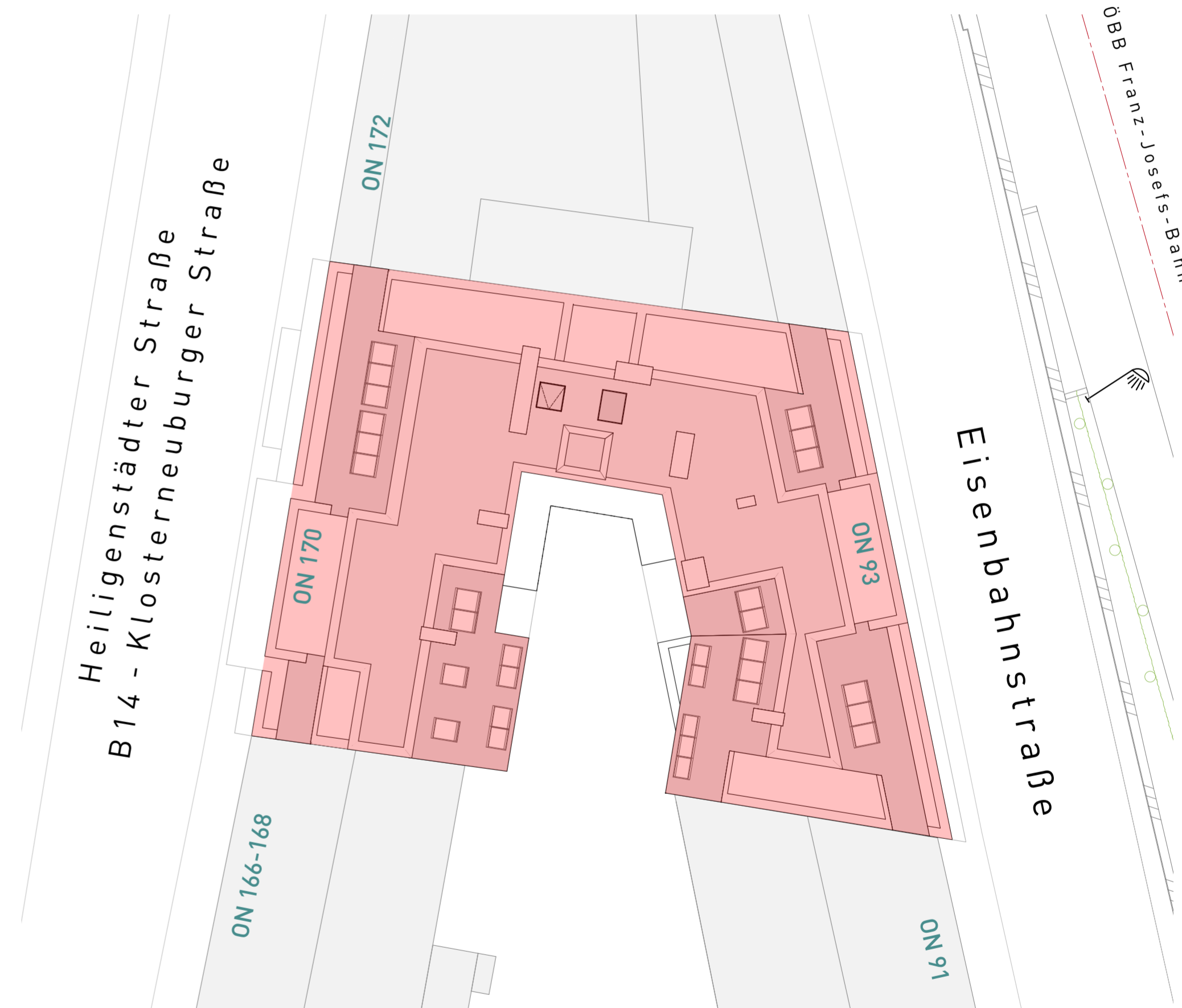
# FLÄCHENAUFSTELLUNG

HEIZWÄRMEBEDARFSDATEN  
 HWB = 29,09 kWh/m²a ; fGEE = 0,74

TOP	TYP	GESCHOSS	WNFL	LOGGIA	BALKON	TERRASSE	KELLER	ABTEIL
01	1 Zi.	EG	37,85 m²	6,85 m²				
02	2 Zi.	EG	45,16 m²	6,26 m²				
03	2 Zi.	EG	49,96 m²	5,18 m²				
04	2 Zi.	EG	52,82 m²	5,90 m²				
05	2 Zi.	EG	39,53 m²	4,49 m²				
06	1 Zi.	1. OG	37,85 m²	7,18 m²				
07	2 Zi.	1. OG	45,66 m²	6,59 m²				
08	2 Zi.	1. OG	44,94 m²	5,45 m²				
09	2 Zi.	1. OG	47,92 m²	6,39 m²				
10	2 Zi.	1. OG	53,09 m²	6,27 m²				
11	2 Zi.	1. OG	39,72 m²	4,76 m²				
12	2 Zi.	1. OG	39,74 m²	5,30 m²				
13	2 Zi.	1. OG	55,16 m²	5,30 m²				
14	1 Zi.	2. OG	37,85 m²	7,34 m²				
15	2 Zi.	2. OG	45,66 m²	6,74 m²				
16	2 Zi.	2. OG	44,94 m²	5,57 m²				
17	2 Zi.	2. OG	47,92 m²	6,56 m²				
18	2 Zi.	2. OG	53,09 m²	6,27 m²	3,63 m²			
19	2 Zi.	2. OG	39,72 m²	4,76 m²	3,63 m²			
20	2 Zi.	2. OG	39,74 m²	5,30 m²	4,22 m²			
21	2 Zi.	2. OG	55,16 m²	5,30 m²	2,96 m²			
22	1 Zi.	3. OG	37,85 m²	7,34 m²				
23	2 Zi.	3. OG	45,66 m²	6,74 m²				
24	2 Zi.	3. OG	44,94 m²	5,57 m²				
25	2 Zi.	3. OG	47,92 m²	6,56 m²				
26	2 Zi.	3. OG	53,09 m²	6,27 m²	4,74 m²			
27	2 Zi.	3. OG	39,72 m²	4,76 m²	4,74 m²			
28	2 Zi.	3. OG	39,74 m²	5,30 m²	4,93 m²			
29	2 Zi.	3. OG	55,16 m²	5,30 m²	4,47 m²			
30	1 Zi.	4. OG	37,85 m²	7,34 m²				
31	2 Zi.	4. OG	45,66 m²	6,74 m²				
32	2 Zi.	4. OG	44,94 m²	5,57 m²				
33	2 Zi.	4. OG	47,92 m²	6,56 m²				
34	2 Zi.	4. OG	53,09 m²	6,27 m²	4,74 m²			
35	2 Zi.	4. OG	39,72 m²	4,76 m²	4,74 m²			
36	2 Zi.	4. OG	39,74 m²	5,30 m²	5,52 m²			
37	2 Zi.	4. OG	55,16 m²	5,30 m²	3,88 m²			
38	3 Zi.	1. DG	73,22 m²			21,79 m²		
39	4 Zi.	1. DG	96,60 m²			22,08 m²		
40	3 Zi.	1. DG	71,37 m²		8,18 m²	7,08 m²		
41	2 Zi.	1. DG	47,40 m²		8,18 m²	7,07 m²		
42	2 Zi.	1. DG	56,96 m²			15,90 m²		
43	3 Zi.	2. DG	100,16 m²			42,40 m²		
44	2 Zi.	2. DG	61,58 m²			18,47 m²		
45	2 Zi.	2. DG	45,89 m²			18,51 m²		

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt 562 / 1994) möglich.  
 Irrtum und Änderungen vorbehalten!

# LAGEPLAN

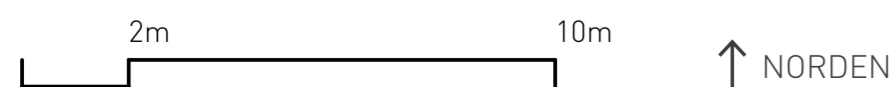


↑ NORDEN

2m 10m

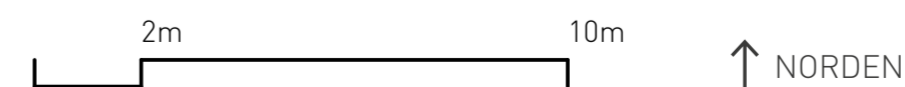
# ERDGESCHOSS

TOP 01 - 05 | MÜLLRAUM | KINDERWAGEN



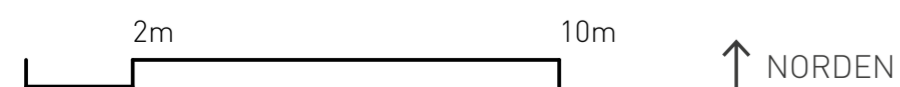
# 1. OBERGESCHOSS

TOP 06 - 13



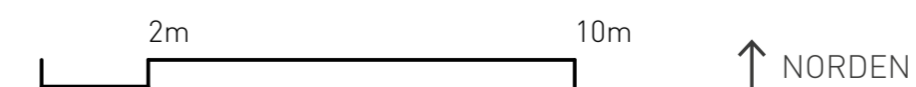
# 2. OBERGESCHOSS

TOP 14 - 21



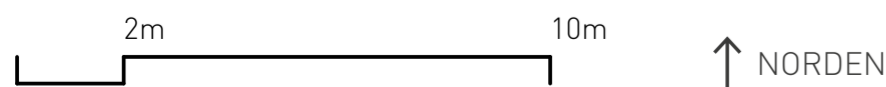
# 3. OBERGESCHOSS

TOP 22 - 29



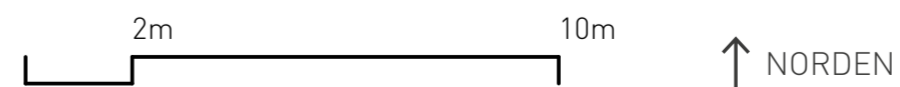
# 4. OBERGESCHOSS

TOP 30 - 37



# 1. DACHGESCHOSS

TOP 38 - 42

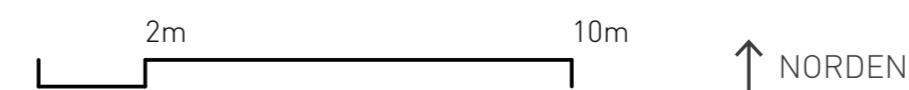
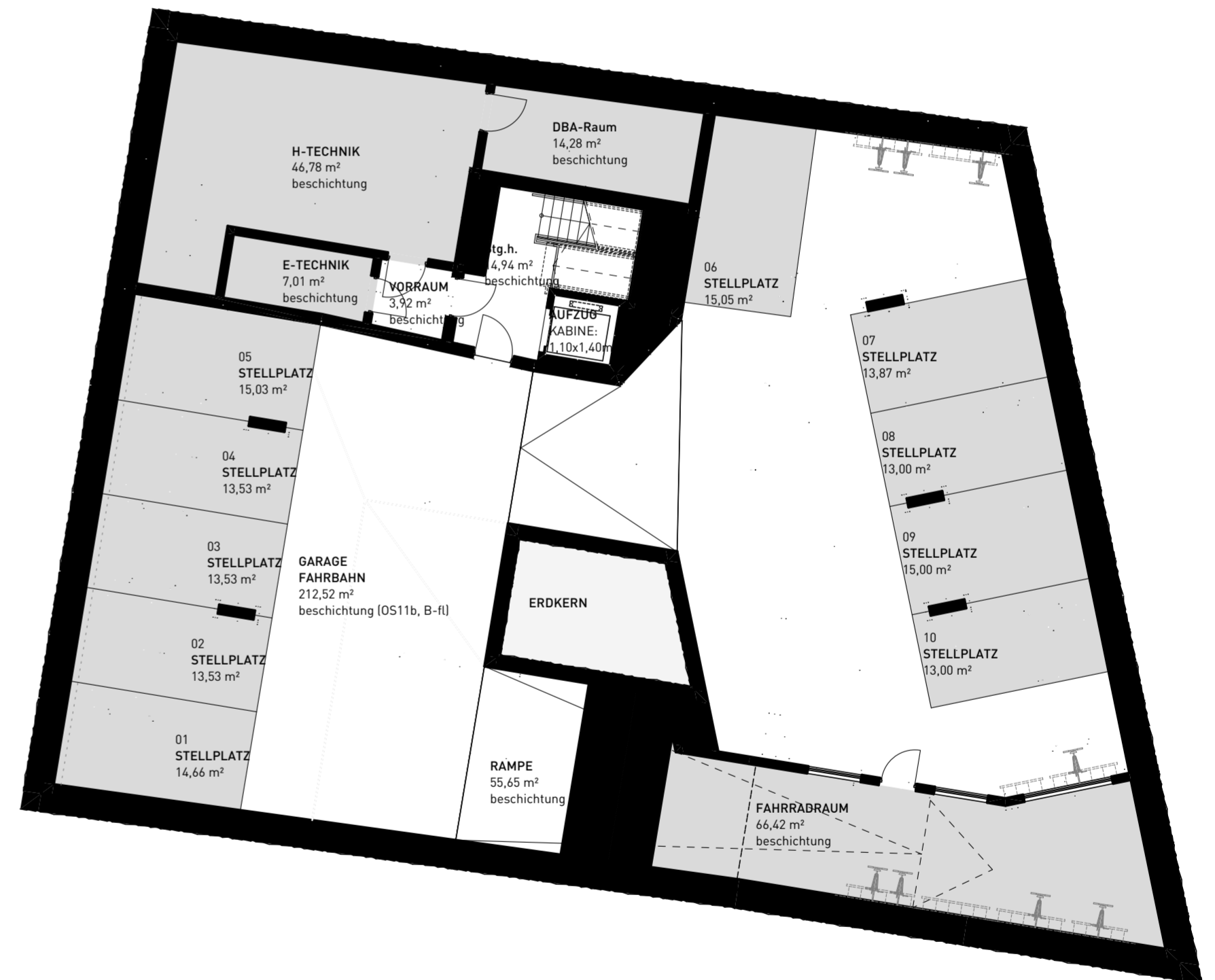
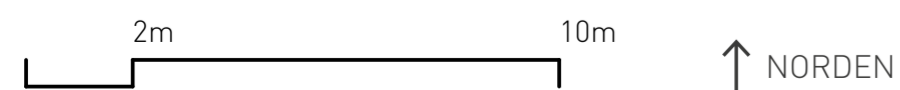




# 2. DACHGESCHOSS

TOP 43 - 45

# UNTERGESCHOSS







**Vorraum + tlw. AR + Gang**

(je nach Lage bzw. lt. Plan - ggf. auch Parkett vorgesehen):

**Boden**

Firma PROCASA, Produkt FOGGY 30x60 oder gleichwertig inkl. Sockelleiste, Farbe lt. Architekt, Verfugung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

**Stiegenhaus**

**Boden**

Einkornbetonplatten in Rieselbett 40x40cm oder 50x50cm, grau bzw. lt. Architekt (evtl. Betonfläche beschichtet bzw. Feinsteinzeug).

**Laubengang**

**Boden**

Betonplatten im Splittbett bzw. auf Stelzlager.

**PARKETTBODEN**

**Restliche Räume**

Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche inkl. Holzrandleisten. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichprofile in Alu- Natur eloxiert bzw. lt. Architekt, wo erforderlich.

**SCHLISSANLAGE UND BRIEFKÄSTEN**

Schließanlage z. B. System EVVA oder gleichwertig. Hausbrieffachanlage z. B. System Renz oder gleichwertig.

**INNENTÜREN**

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in weiß. Holzumfassungszarge, Oberfläche beschichtet in weiß, 2 Stück Bänder verzinkt . Beschlag: Marke HOPPE Amsterdam mit Rundrosette oder gleichwertig, Buntbart-schloss (bei WC mit WC-Verriegelung)

**MALER**

Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grundierungs- und Abdeckerbeiten. Wohnungen: Farbe weiß, Allgemeinbereiche: Farbe weiß bzw. lt. Farbkonzept Architekt.

**AUSSENFASSADE**

Liefern und Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (Vollwärmeschutz), Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten und Abrieb. Fassadenkonzept lt. Architekten.

**AUSSENANLAGEN**

**Terrassen, Loggien, Balkone, Laubengang**

Einkornbetonplatten in Rieselbett 40x40cm oder 50x50cm, grau bzw. lt. Architekt (evtl. Betonfläche beschichtet), Plattenbelag im Gefälle lt. Norm.

**Zugänge, Allgemeinflächen**

Asphaltbelag, Platten- oder Pflasterbelag bzw. Sickerpflaster, teilweise Betonoberfläche (lt. Aussenanlagenkonzept Architekt). Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

**Kinderspielplatz**

Wo erforderlich Fallschutzoberfläche, Spielgeräte lt. Vorschrift.

**ALLGEMEINES**

Der Bauträger bzw. der Errichter behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger bzw. Errichter weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und eventuellen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

In den Plänen dargestellten Möblierungen und Geräte sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers bzw. Errichters nicht enthalten. Eventuell strichliert eingetragene Einrichtungen sind optional und ggf. als Sonderwunsch erhältlich. Eventuelle Schaubilder, Visualisierungen und Modelle dienen rein der Präsentation und sind nicht verbindlich!

**KAUFNEBENKOSTEN**

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5%
<b>Grundbucheintragungsgebühr:</b>	1,1%
<b>Kaufvertragserrichtung, Wohnungseigentumsvertrag, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien und grundbücherliche Durchführung:</b>	1,8% vom Kaufpreis + Ust. + Beglaubigung und Barauslagen

<b>Provision:</b>	SPAREN SIE JETZT 3,6% Kaufen Sie bei der Haring Group alle Eigentumsobjekte PROVISIONSFREI
-------------------	--

**DISCLAIMER**

Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.



# AUSSTATTUNG

## MUSTERBEISPIELE DER STANDARDAUSSTATTUNG

Wählen Sie die Standardausstattung oder gerne auch Ihren eigenen Sonderwunsch - fragen Sie Ihren Verkaufsberater!

Für einen entspannteren Umzug, bieten wir Ihnen gerne, auf Anfrage, eine Küche inkl. Einbaugeräte an.



Ihre persönliche Badeoase inkl. Sanitäranlagen, Badewanne oder Dusche und Feinsteinzeugfliesen.



Erfreuen Sie sich an dem modernen Fertigklebeparkettboden mit der Holzart Eiche.



Alle Bilder sind Symbolbilder, die Ausstattung ist im Verkaufspreis nicht enthalten.



# URBAN HOMES 170

**Heiligenstädter Straße 170**  
1190 Wien

**[www.urban-homes-170.at](http://www.urban-homes-170.at)**

**EIN PROJEKT VON**

Haring Group Bauträger GmbH



[www.haring-group.at](http://www.haring-group.at)

**VERKAUF DURCH**

Haring Immobilientreuhand GmbH