



QUALITY LIVING IM LEBENDIGEN NEUNZEHNTEM.

# HEILIGENSTÄDTER STRASSE 103

1190 WIEN



39 exklusive Eigentumswohnungen

4 Wohnbüros mit Atrien

Tiefgarage mit Vorbereitung E-Ladestationen



Ihr Bauträger für Quality Living.  
Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
[www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)





Scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Smartphone und erkunden Sie die Wohnungen im interaktiven 3D-Modell.



Symbolbild - Änderungen vorbehalten

# Urbaner Komfort neu gedacht

## EIN ZUHAUSE FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE

Die hier von Bäumen gesäumte Heiligenstädter Straße bietet den perfekten Rahmen für ein Neubauprojekt, das Stil, Komfort und Lebensqualität neu definiert. Im Neunzehnten, einem der begehrtesten und schönsten Bezirke Wiens, entstehen 43 hochwertig ausgestattete 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Größen von ca. 44 bis 120 m<sup>2</sup>.

Hofseitig verfügen alle Wohnungen über Freiflächen, die einen Blick ins Grüne eröffnen, während die straßenseitig gelegenen Einheiten durch großzügige Glasflächen mit viel Licht und einem offenen Wohngefühl punkten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und einen familienfreundlichen Kleinkinderspielplatz.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bildungseinrichtungen und Sportstätten genießen Sie hier alle Vorteile des urbanen Lebens. Gleichzeitig lockt die malerische Umgebung mit den Ausläufern des Wienerwaldes und den berühmten Nußdorfer Heurigen – ein idealer Rückzugsort, der Natur und Stadt harmonisch verbindet.

39 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

4 WOHNBÜROS MIT ATRIEN

2 BIS 4 ZIMMER

WOHNFLÄCHEN VON CA. 44 BIS 120 M<sup>2</sup>

HOFSEITIGE BALKONE, LOGGIEN,  
TERRASSEN UND EIGENGÄRTEN

KLEINKINDERSPIELPLATZ

TIEFGARAGENPLÄTZE MIT VORBEREITUNG  
FÜR E-LADESTATIONEN

HWB<sub>Ref,SK</sub>: 23,8 kWh/m<sup>2</sup>a



# Städtisches Flair trifft natürliche Schönheit

WO CHARME, GENUSS UND NATUR ZU EINEM EINZIGARTIGEN LEBENSGEFÜHL VERSCHMELZEN

Zuhause sein in Heiligenstadt bedeutet, das Beste aus zwei Welten zu genießen: die Schönheit der Natur und den urbanen Komfort. Im 19. Bezirk, einem der gefragtesten Wiens, vereint der noble Stadtteil gehobenen Lebensstil, kulturelle Vielfalt und lebendige Nachbarschaft. Hier treffen pulsierendes Stadtleben und malerische Natur direkt vor der Haustür zusammen – eine perfekte Wahl für all jene, die keine Kompromisse eingehen möchten.



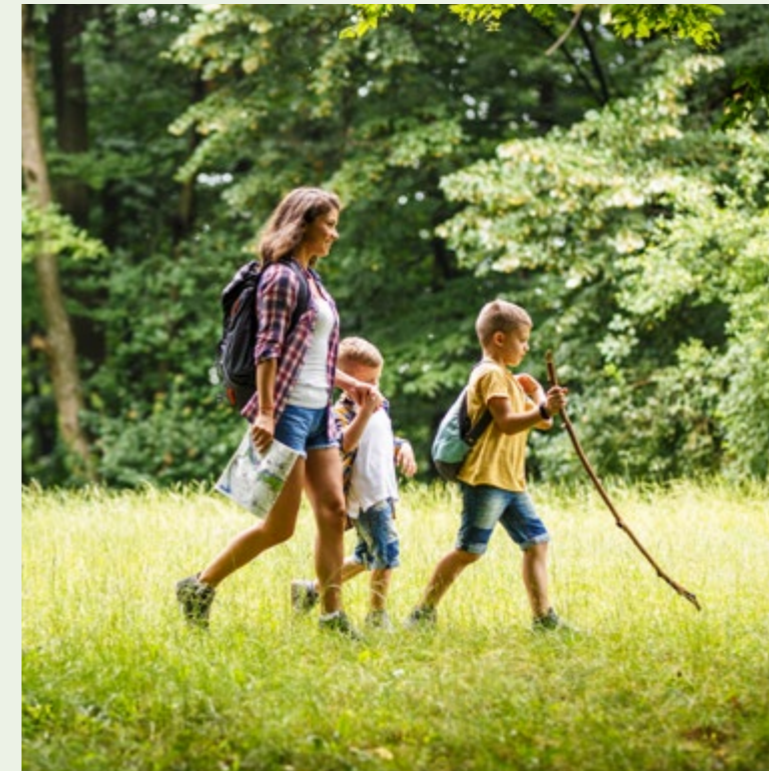
## SPORT & FREIZEIT

Badespaß erwartet Sie im Döblinger Bad oder Krapfenwaldlbad. Für Indoor-Aktivitäten sorgen das C19 mit Squash- und Indoor-Golf-Möglichkeiten in direkter Nähe.



## WEIN & KULINARIK

Charmante Heurigen in Grinzing, Nußdorf und Sievering stehen für Wiener Lebensfreude und Genuss. Hier treffen erstklassige Weine auf traditionelle Küche, serviert in gemütlicher Atmosphäre. Ein Ort, um anzukommen, zu entspannen und den Geschmack Wiens in vollen Zügen zu genießen.



## GESCHICHTE & TRADITION

Das geschichtsträchtige Heiligenstadt entfaltet seinen besonderen Charme. Historische Gebäude, wie der Karl-Marx-Hof, malerische Plätze und kulturelle Highlights wie die Sisi-Kapelle am Himmel erzählen von einer faszinierenden Vergangenheit.



## ERHOLUNG & WANDERN

Der Stadtwanderweg 1 führt von Nussdorf auf den Kahlenberg und bietet herrliche Ausblicke über Wien. Der nahe gelegene Cobenzl lädt zu weiteren Spaziergängen und Naturerlebnissen ein. Zudem bietet der Setagayapark als japanischer Garten in Döbling eine besondere Ruheoase.

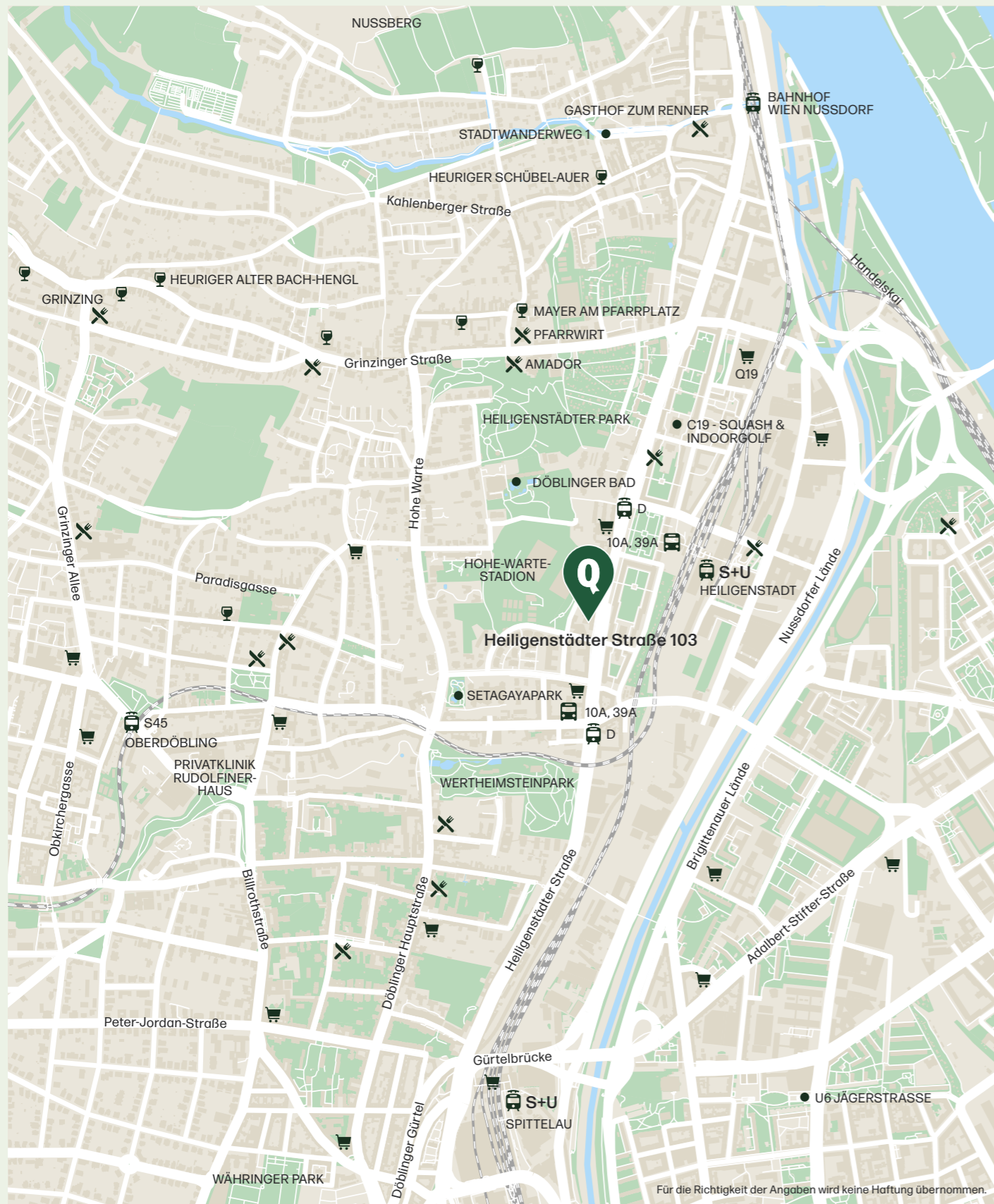


## SHOPPING & LIFESTYLE

Das Q19 Einkaufsquartier Döbling bietet mit über 40 Shops, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben ein vielfältiges Shopping-Erlebnis für die ganze Familie.



# Leben zwischen Donau und Weinbergen



## PERFEKT GELEGEN, IDEAL ANGEKÜNDIGT

Heiligenstadt bietet eine einzigartige Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Ruhe. In nur 18 Minuten bringt Sie die U4 ins Zentrum Wiens, während die Linie D direkt ins idyllische Nussdorf und die Linie 38 nach Grinzing führt. Die Donauinsel lädt zu Radtouren und erholsamen Stunden am Wasser ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Bildungseinrichtungen liegen praktisch vor Ihrer Haustür. Hier verbindet sich urbanes Leben mit der Leichtigkeit der Natur zu einer Umgebung zum Wohlfühlen.

## DISTANZEN

### MIT DEN ÖFFIS

Grinzing	16 Min.
Schwedenplatz	18 Min.
Karlsplatz	22 Min.

### MIT DEM FAHRRAD

Spittelau	7 Min.
Donauinsel	8 Min.
Grinzing	14 Min.

### ZU FUSS

Supermarkt	1 Min.
Bus	3 Min.
U-Bahn	5 Min.





# Elegantes Design, perfekt geplant

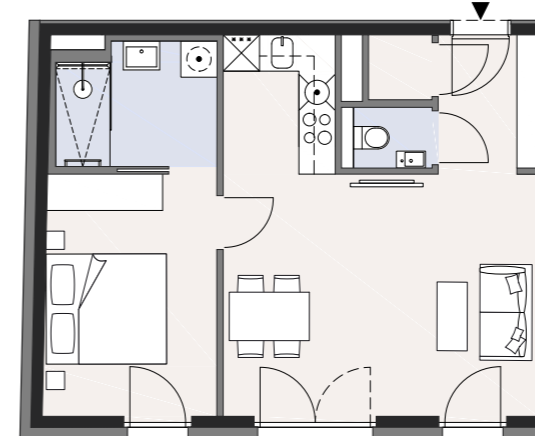
## I WOHNEN NEU DEFINIERT

Mit seinen 7 Geschossen verbindet das moderne Wohnhaus stilvolle Architektur mit durchdachtem Komfort. Die straßenseitigen Wohnungen beeindrucken durch großzügige Fensterflächen, die lichtdurchflutete Räume und ein modernes Wohngefühl schaffen. Hofseitig laden alle Wohneinheiten mit Balkonen, Loggien, Terrassen und Eigengärten zum Verweilen ein.

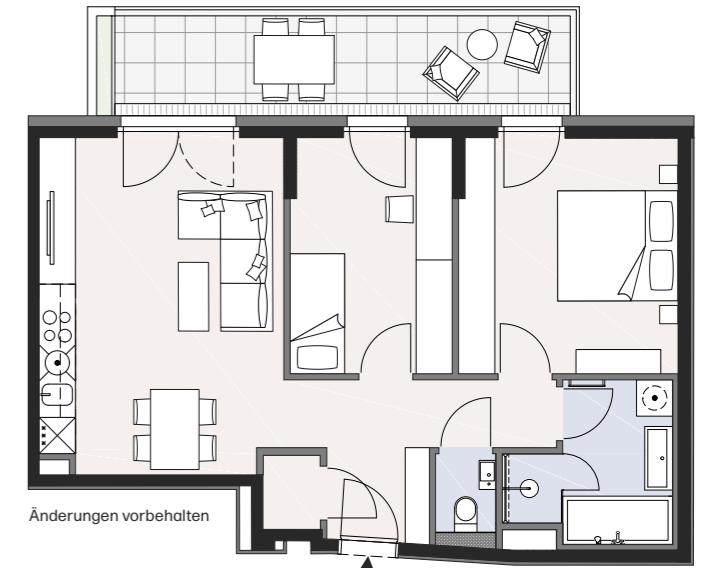
Besonders vielseitig zeigt sich der Hoftrakt: Die Atrium-Büroflächen im Erdgeschoß lassen sich perfekt mit den Wohneinheiten im Straßentrakt kombinieren und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Hier wurde an alles gedacht, um ein komfortables und stilvolles Wohn- und Arbeitserlebnis zu garantieren.



**TOP 22 - 2 ZIMMER**  
Wohnfläche 44,26 m<sup>2</sup>

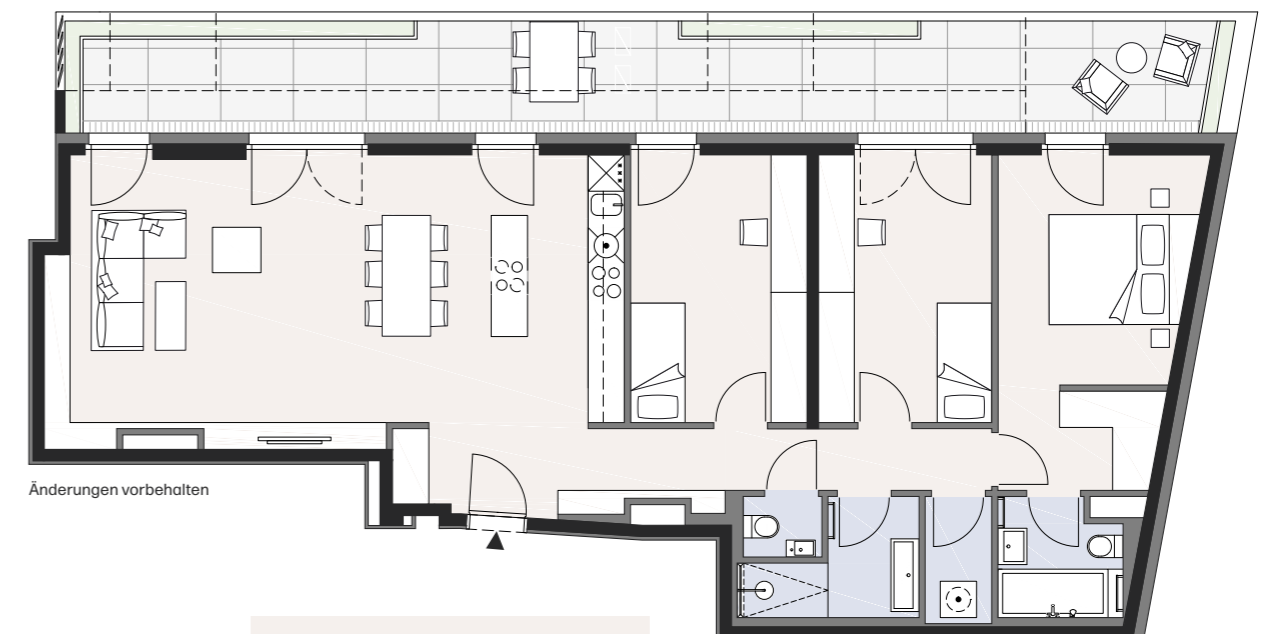


Änderungen vorbehalten



**TOP 11 - 3 Zimmer**  
Wohnfläche 63,24 m<sup>2</sup>  
Balkon 12,90 m<sup>2</sup>

Änderungen vorbehalten



Änderungen vorbehalten

**TOP 5 - 4 Zimmer**  
Wohnfläche 110,45 m<sup>2</sup>  
Terrasse 35,81 m<sup>2</sup>



# Komfort und Ästhetik in Perfektion

## STILVOLLES WOHNEN DURCH HÖCHSTE STANDARDS UND ERSTKLASSIGE QUALITÄT

Die exklusiven Wohneinheiten bieten eine Ausstattung, die Qualität und Raffinesse perfekt verbindet. Edles Eichenparkett verleiht den Räumen eine warme, natürliche Eleganz und schafft eine behagliche Atmosphäre. Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Raffstores bzw. Rollläden sorgen für ein angenehmes Raumklima und bieten flexible Privatsphäre. Jede Wohnung ist mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet, die Sicherheit und Nutzerfreundlichkeit

vereint. Das Home-Delivery-System erleichtert die Paketannahme, die nachhaltige Versorgung mit energieeffizienter Fernwärme minimiert den ökologischen Fußabdruck.

Ein eigener Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen im Eingangsbereich unterstreicht die durchdachte Planung des Wohnhauses. Die hauseigene Tiefgarage bietet nicht nur Platz für 20 Fahrzeuge, sondern ist auch für E-Ladestationen vorbereitet.

- HOCHWERTIGES EICHENPARKETT
- KOMFORTABLE FUSSBODENHEIZUNG
- ELEKTRISCH STEUERBARE RAFFSTORES BZW. ROLLÄDEN
- VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
- UMWELTFREUNDLICHE FERNWÄRME
- HOME-DELIVERY-SYSTEM

Änderungen vorbehalten, es gelten ausschließlich die Angaben in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

## I KUNST & WOHNEN

Neben dem Quality-Living-Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die Wohnbauprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines von einer Jury ausgewählten Künstlers, das im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte steht. Die Installationen verleihen dem Wohnbauprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen, und Bewohner wie Besucher werden gleichermaßen willkommen geheißen.



Mit dem Quality-Living-Gedanken zeichnet Raiffeisen WohnBau Immobilienprojekte aus, die durch ihre hervorragende Lage, ihre praktische Verkehrsanbindung, optimale Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen.

Somit steht Quality Living für Wohnbauten mit besonders hoher Wohn- und Lebensqualität.



Symbolbild - Änderungen vorbehalten

# Raiffeisen WohnBau



Raiffeisen WohnBau ist eine  
Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
1190 Wien, Mooslackengasse 12  
6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

## Verkauf:

Mag. Christina Baumgartner  
+43 664 8875 8263  
christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at  
www.raiffeisen-wohnbau.at

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger.



Quality Living  
Qualität auf die Sie bauen können.

### IMPRESSUM

Medieninhaber: Raiffeisen WohnBau, 1190 Wien  
Hersteller: JAMJAM - C. Schön GmbH, 1070 Wien | Verlagsort: Wien | Herstellungsort: Horn

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Darstellung des Projekts und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Drucklegung und ist nicht als Grundlage für eine Kaufentscheidung geeignet. Die enthaltenen Informationen können zukünftigen Änderungen unterliegen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und sich im Zuge der Projektumsetzung ändern können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie die Darstellungen von Innenräumen und deren Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 4: Schwimmerin - Envato/ milanzeremski, Paar Wein - Envato/bernardbodo, S. 5: Familie wandert - Envato/milanzzeremski, Q19 - Jamjam, Sisi-Kapelle - C.Stadler/Bwag Wiki CC-BY-SA-4.0, S. 7: Wien Donau - Envato/Littleivan, Frau am Fahrrad - Envato/Image-Source, S. 8: Paar - Envato/YuriArcursPeopleimages, © OpenStreetMap Contributors, Under CC-BY-SA. © OpenStreetMap Contributors, Under CC-BY-SA. Design & Visualisierungen: JAMJAM - www.jamjam.at; Stand: April 2025

