



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Heiligenstädter Straße 103, A-1190 Wien

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

Wir leben  
Immobilien.



# Heiligenstädter Straße 103, A-1190 Wien

Mega-Vorsorgeinvestment in Döblinger Bestlage! – Exklusives Wohnprojekt mit Top-Anbindung!

## **Mega-Vorsorgeinvestment in Döblinger Bestlage! – Exklusives Wohnprojekt mit Top-Anbindung!**

Sichern Sie sich jetzt eine erstklassige Immobilienanlage in Wiens begehrtem 19. Bezirk! Dieses hochwertige Wohnprojekt bietet nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch ein unschlagbares Vermietungspotenzial. Die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität, Naturverbundenheit und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Investition zu einer zukunftssicheren Wahl!

## **Beste Infrastruktur & gefragter Standort für Vermietungen**

Nur 5 Gehminuten zum Bahnhof Wien Heiligenstadt mit perfekten Anbindungen:

- **U4-Station „Heiligenstadt“** – Direktverbindung in die Wiener Innenstadt
- **Buslinien 10A, 11A und 39A** – Flexible Mobilität in alle Richtungen
- **S-Bahn S45 & Regionalzüge** – Top-Verbindung für Pendler
- **Straßenbahnlinie D** – In nur 3 Minuten fußläufig erreichbar

Dazu kommt die unmittelbare Nähe zum Q19 Einkaufsquartier, den charmanten Nußdorfer Heurigen sowie den Freizeit- und Erholungsgebieten Kahlenberg & Cobenzl – ein unschlagbarer Mix aus Stadtleben und Natur!

## **Das Projekt**

- 39 moderne Eigentumswohnungen
- 4 exklusive Atriumwohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 44 bis 120 m<sup>2</sup>
- Hauseigene Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Innenhof

## **Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung über Fernwärme mit Einzelraumregelung
- Klimaanlagen in allen Wohnungen des 1. und 2. Dachgeschoßes
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Außenbeschattung (Rollläden im EG und 1. OG, Raffstores ab 2. OG)
- Videogegensprechanlage
- Tiefgarage mit Vorbereitungen zur Nachrüstung von E-Ladestationen

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 302.900,- bis EUR 1.126.600,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,50 bis EUR 19,50 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Kunden**

**Fertigstellung: voraussichtlich Mai 2027**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

Visualisierung (Symbolbild) © JamJam

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 03.03.2035  
HWB: A 23,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: A 0,73

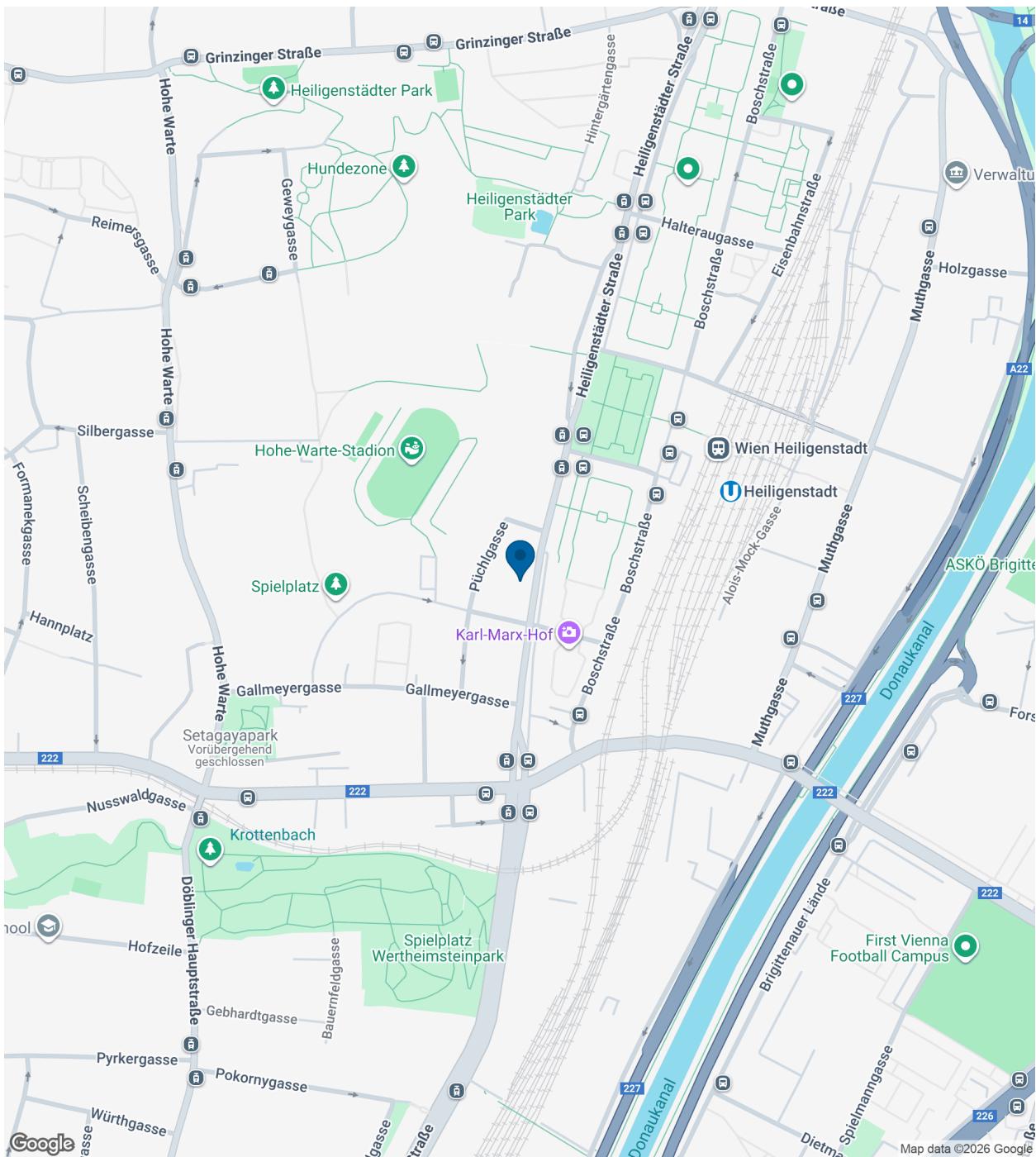
## Fotos





## Lageplan

Diese Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage in der Heiligenstädter Straße, 1190 Wien. Nur wenige Gehminuten zur U4-Station Heiligenstadt, bietet sie eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten. Auch Banken, Geldautomaten und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Ideal für Familien und Berufstätige!



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

**EHL Wohnen GmbH**  
Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

