

## Erstklassige Wohnungen mit atemberaubender Aussicht



**Objektnummer: 63664**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblerhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,32 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 15,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	409.000,00 €
Provisionsangabe:	

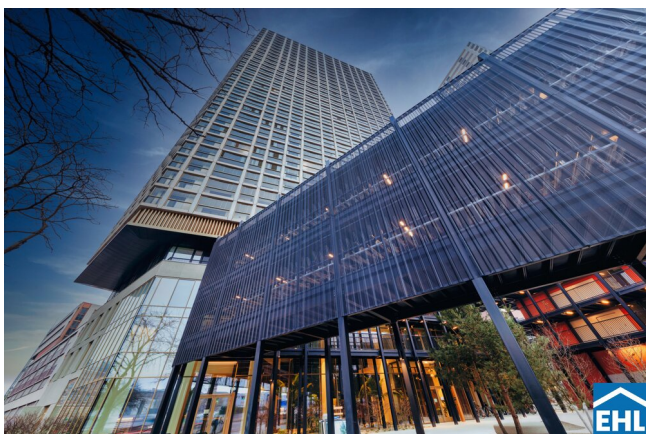
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



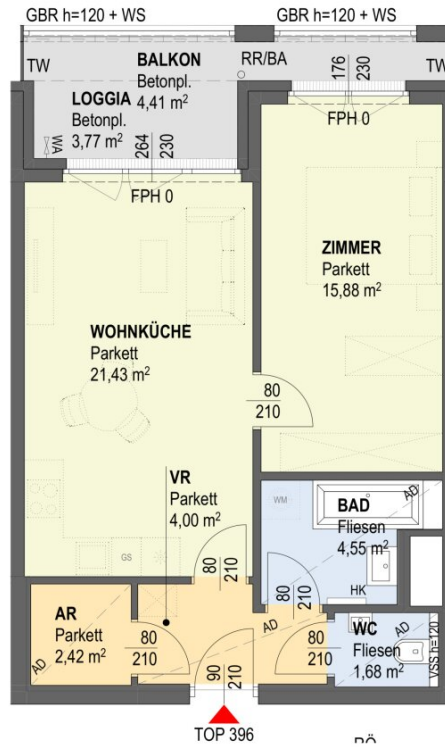
**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

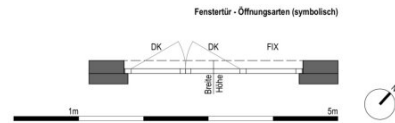








- Legende Architektur**
- |       |                           |     |                           |
|-------|---------------------------|-----|---------------------------|
| AD    | Abgehängte Decke          | GS  | Geschirrspüler            |
| AR    | Abstellraum               | HK  | Sprossenheizkörper        |
| AS(G) | Abtärzicherung (Glas)     | RR  | Regenrohr                 |
| BA    | Bodenablauf               | TW  | Trennwand                 |
| DK    | Drehkippflügel            | VR  | Vorraum                   |
| D     | Diethölge                 | VSS | Vorsatzschale             |
| FBH   | Fußbodenheizung           | WA  | Wasserauslass Freibereich |
| FIX   | Fixverglasung             | WM  | Waschmaschine             |
| FL    | Frischlufthachtrömelement | WS  | Windschutzverglasung      |
| FPH   | Fertigpaneelhöhe          |     |                           |
| GBR   | Glasbrüstung              |     |                           |



**BUWOG**

BUWOG  
Döblerhofstraße GmbH  
Rathausstraße 1, 1010 Wien  
+43(0)1 87 5326 0 DW1111  
vertrieb@buwog.com  
buwog.at

**HELIO TOWER**  
Urban Living

**THE MARKS - TURM 3**  
Döblerhofstraße 10  
1030 Wien

<b>33.OG</b>	<b>TOP 396</b>
Wohnfläche	49,96 m²
Loggia	3,77 m²
Wohnnutzfläche	53,73 m²
Balkon	4,41 m²
Einlagerungsraum	3,32 m²
Raumhöhe ca.	2,75m
Raumhöhe AD ca.	2,34m

**PLANNOPE**  
Änderungen an der gezeigten Wohnhausaufgabe bzw. Grundrissplan, sofern dem Käufer zum Vorteil, besonders wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und üblicher Natur sind, oder Verfügungsrechte des Verkäufers nicht ernstlich beeinträchtigen, vorbehalten. Eine sachliche Rückmeldung kann sich aus technischer, rechtlicher, baurechtlicher oder sonstiger Gründe ergeben.  
Alle Maße sind in Zentimeter.  
Türen und Durchgangstüren, Fenstertüren und Architekturdetails sind nach Angaben des Verkäufers zu verstehen und sind zu prüfen. Die Erreichung ist durch die Angaben des Verkäufers zu verstehen und ist zu prüfen. Die Erreichung ist durch die Angaben des Verkäufers zu verstehen und ist zu prüfen.  
Die Erreichung ist durch die Angaben des Verkäufers zu verstehen und ist zu prüfen.  
Datum: 03.11.2021

**EHL**

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen im "Helio Tower"!

Entdecken Sie ein exklusives Wohnkonzept im aufstrebenden Wiener Stadtteil. Der "Helio Tower" bietet eine Vielzahl von Eigentumswohnungen mit 1-4 Zimmern in den Etagen 17 bis 33, während die unteren 16 Etagen moderne Mietwohnungen beherbergen.

Das Gebäude umfasst insgesamt 228 hochwertige Eigentumswohnungen, die Komfort und Stil perfekt vereinen.

Der "Helio Tower" beeindruckt durch seine moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Annehmlichkeiten, die ein komfortables und entspanntes Wohnen ermöglichen. Finden Sie hier Ihr perfektes Zuhause in Wien und überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre und den erstklassigen Eigentumswohnungen. Genießen Sie den Luxus, in einer durchdachten Wohnanlage zu leben, die höchsten Komfort und Lebensqualität bietet. Sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung im "Helio Tower" und erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau!

Das Projekt:

- 228 Wohneinheiten
- 33 – 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 – 4 Zimmer
- 83 Garagenstellplätze mit E-Ladestation Möglichkeit
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kinderspielplatz & Kindergarten
- Gemeinschaftsgärten
- Energieausweis gültig bis 06.10.2032:

- HWB: 15,61 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
- fGEE: 0,65; Klasse A+

Ausstattung, die Sie begeistern wird!

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie eine Loggia oder einen Balkon, wo Sie die frische Luft und den Blick über die Stadt genießen können. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Raumhöhe beträgt großzügige 2,7 Meter, im 33. Stockwerk sogar 2,75 Meter, was ein luftiges Wohngefühl vermittelt.

Für Ihren Komfort und Ihr Wohlbefinden sind die Wohnungen mit modernster Technik ausgestattet. Eine Fußbodenheizung und Fußbodenstützkühlung sorgen das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt, und auf dem Dach befinden sich Kompressionskältemaschinen mit Rückkühlern für effiziente Kühlung. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten.

Die Ausstattung:

- Weitzer Parkettboden Eiche
- Großformatige Fliesen in den Nassräumen
- Marken Sanitärausstattung
- Alu- und Holzfenster mit außenliegendem Sonnenschutz



- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Smart Home & Gegensprechanlage

Leben Sie im Helio-Style!

Der "Helio Tower" bietet neben erstklassigen Wohnungen eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Gemeinschaftseinrichtungen. Für Familien gibt es einen Kinderspielraum sowie Spiel- und Bewegungsflächen im Freien. Ein Gemeinschaftsgarten lädt zum Entspannen ein. Außerdem gibt es eine Waschküche, Fahrradstellplätze im Freien und mehrere Fahrradräume.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen 83 Stellplätze zur Verfügung. Für die jüngsten Bewohner bietet ein Kindergarten direkt in der Wohnanlage eine bequeme Betreuungsmöglichkeit. Im Erdgeschoss finden Sie Geschäftslokale sowie ein Restaurant, das kulinarische Genüsse direkt vor der Haustür bietet.

Die Lage und Infrastruktur:

Die Döblerhofstraße 10 in 1030 Wien bietet luxuriöses Wohnen im Helio Tower sowie eine optimale Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants, Bars, Ärzte, Apotheken, Einkaufszentren und Baumärkte.

Der Gasometer und die Arena befinden sich ebenfalls in Gehdistanz und bieten die ideale Kulisse für einzigartige Erlebnisse und Konzertabende.

Naturliebhaber und Erholungssuchende werden vom Prater, der Nähe zum Donaukanal und den vielen Grünflächen sowie der direkten Radroute begeistert sein.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie: 72A, 80A, N75, N71

Straßenbahn: 71

U-Bahn: U3 Station Gasometer

**Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 387: <https://viewer.viacano.com/v/helio/387>**

Bereits fertiggestellt!

Provisionsfrei für den Käufer!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <1.000m

Post <750m

Polizei <1.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m



Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.