

**Baubewilligtes Bauträgerprojekt mit 20 Wohneinheiten  
inkl. Freiflächen, Einlagerungsräume, KFZ Garagen in 1190  
Wien, Blick auf die Donau**



**Objektnummer: 6547/3655**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	1.566,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	4.125,74 m <sup>2</sup>
Balkone:	10
Terrassen:	10
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	3.390.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.164,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



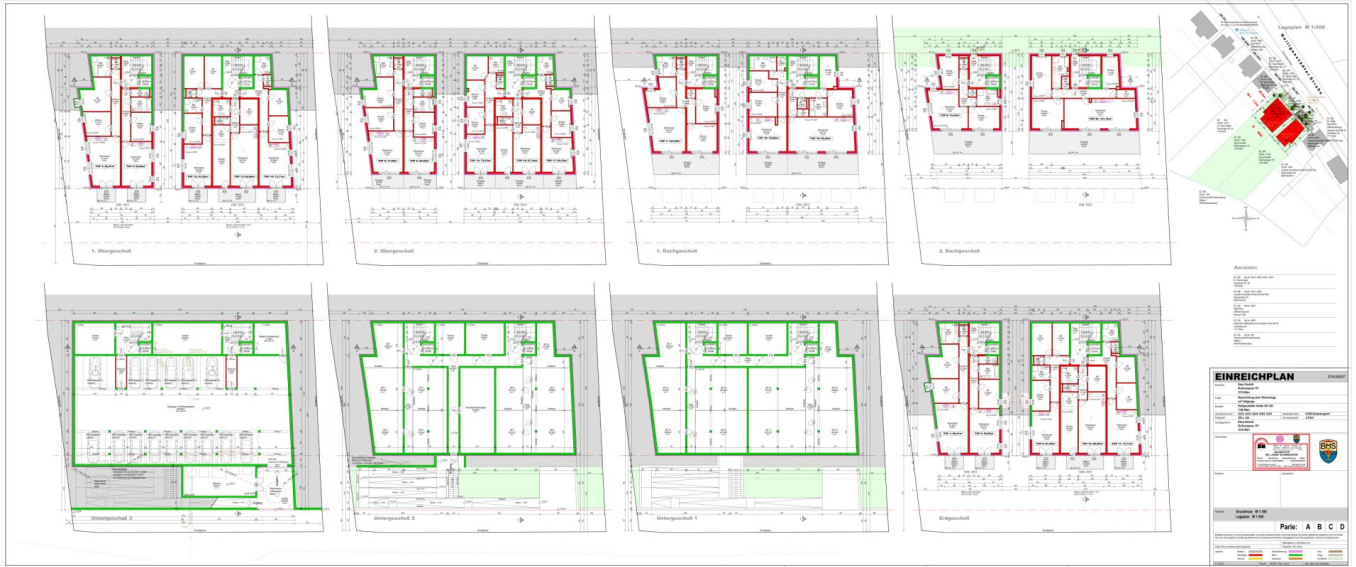
### Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Abmessungen

1. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
2. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
3. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
4. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
5. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
6. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
7. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
8. Obergeschoss	12,00 x 12,00 m
Untergeschoss	12,00 x 12,00 m

**EINREICHPLAN**

Projektname: ...

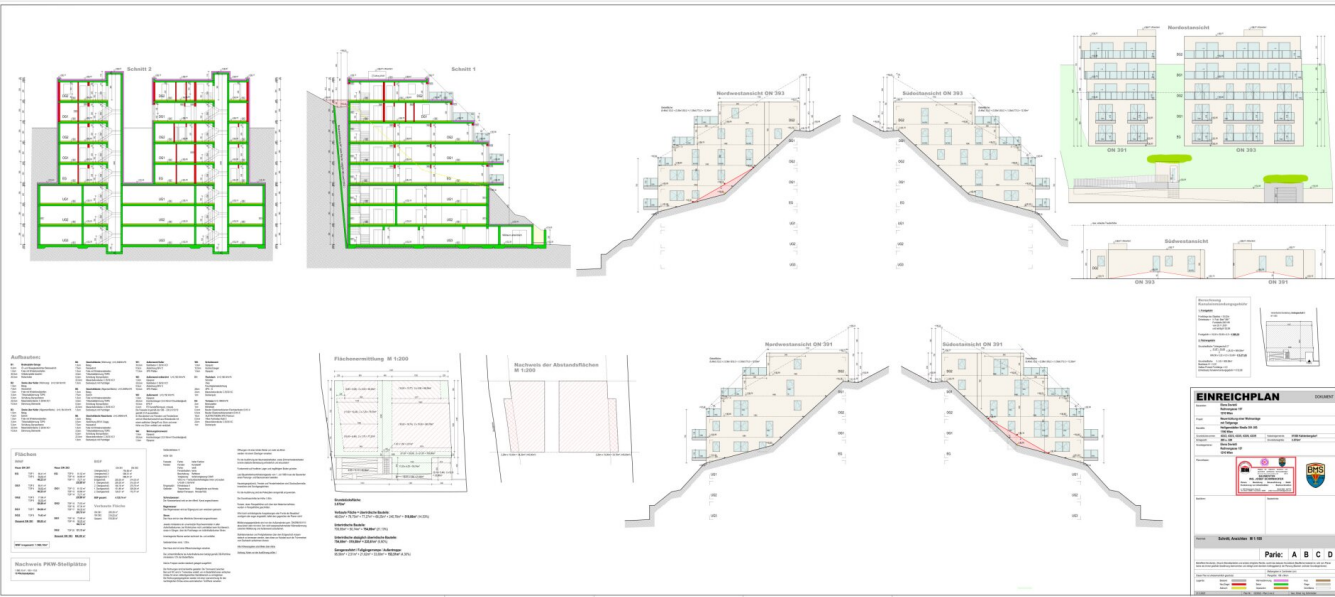
Standort: ...

Maßstab: 1:100

Parke: A B C D

Legende:

- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- 3. Obergeschoss
- 4. Obergeschoss
- 5. Obergeschoss
- 6. Obergeschoss
- 7. Obergeschoss
- 8. Obergeschoss
- Untergeschoss



## Objektbeschreibung

### Baubewilligtes Bauträgerprojekt in 1190 Wien?

Dann haben wir das perfekte Projekt für SIE !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Grundstücksfläche** von rund **3572 m<sup>2</sup>**
- **20 Wohnungen** zwischen **50 m<sup>2</sup>** und **121 m<sup>2</sup>**  
alle Wohnungen haben Freiflächen
- **Blick auf die Donau**
- **Einlagerungsräume** zwischen **19 m<sup>2</sup>** und **53 m<sup>2</sup>**
- **15 KFZ Garagenplätze**
- **Baugrubensicherung** gerade im Gange
- **Abbruch** bereits erledigt
- **Baubewilligtes Projekt**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Bauträgerprojekt in 1190 Wien (Döbling) überzeugt durch den Ausblick und den großzügig konzipierten Grundrissen.

Es besteht aus 20 Wohnungen auf 5 Etagen. (Erdgeschoß, Obergeschoß, Obergeschoß 2, Dachgeschoß 1, Dachgeschoß 2).

Auf unterster Ebene wurden KFZ Garagenplätze sowie Technikräume geplant. Zusätzlich steht ein Magazin für das Facility Management zur Verfügung.

In Kellergeschoß 1 und Kellergeschoß 2 war die Intuition - große Einlagerungsräume (zwischen 19 m<sup>2</sup> und 53 m<sup>2</sup>) für alle potentiellen Eigentümer/Mieter zur Verfügung zu stellen.

### **Verkehrsanbindung:**

Mit dem **Auto ist die Wiener Innenstadt in etwa 19 Minuten erreichbar.**

**Schnellbahn R40:** Franz Josefs Bahnhof - Wien Heiligenstadt - Klosterneuburg

**Schnellbahn S40:** Franz Josefs Bahnhof - Wien Heiligenstadt - Klosterneuburg - Krems / Donau - Tulln Stadt

### **Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten (rund 1,8 km entfernt), Grundschule (rund 1,8 km entfernt), Arzt (1,1 km entfernt), Restaurant (200 Meter entfernt) als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Radfahren, Schwimmen, Walken, uvm).

**Das Shopping Center Nord ist rund 8 Minuten entfernt.**

### **FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

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 <1.750m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.750m  
U-Bahn <4.250m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap