



**STEINGER**  
HAUSBAU GMBH



# RIVER TERRACE – Reihenhäuser

EXPOSÉ • Kapitalanlage, Reihenhausanlage • Österreich, Wien

# RIVER TERRACE – Reihenhäuser

## OBJEKTADRESSE

---

Heiligenstätterstrasse 399  
1190 Wien, Österreich

## ANSPRECHPARTNER

---

**Katja Steininger**  
Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975  
E-Mail: [info@steininger-hausbau.de](mailto:info@steininger-hausbau.de)

## ECKDATEN

---

Land: Österreich  
Baujahr: 2027  
Wohnfläche: 1246 m<sup>2</sup>  
Bauweise: Holzriegel  
Heizungsart: Luft-Wärmepumpen mit  
Pufferspeicherung

**Kaufpreis: 6.190.000 EUR**  
**Besonderheiten:**  
PV-Anlage, Wärmepumpe

## LAGE

---

Heiligenstädter Straße 399, Wien – Wohnen zwischen Stadt und Natur

Die Heiligenstädter Straße 399 vereint urbanen Komfort mit einer naturnahen Umgebung. Diese Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung an das Wiener Stadtleben. Die gewachsene Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot machen den Standort besonders attraktiv.

Dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Verkehrsdrehscheiben schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für eine unkomplizierte Alltagsorganisation.

Die Nähe zu Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie zu beliebten Erholungsgebieten lädt zu sportlichen Aktivitäten und entspannenden Momenten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einem abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot in der Umgebung.

Die Heiligenstädter Straße 399 ist somit ein idealer Wohnort für alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorteilen einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur verbinden möchten – perfekt für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

# BESCHREIBUNG

---

## Reihenhäuser im 19. Bezirk in Wien

Am Nordosthang des Leopoldsbergs im noblen Döbling entsteht mit "The River Terrace" ein Wohnprojekt mit sechs luxuriösen Reihenhäusern, die sich elegant in die Umgebung einfügen. Die vertikal terrassierte Ausrichtung der Häuser ermöglicht für jede Einheit einen atemberaubenden Blick auf die Donau.

Dieses Objekt eignet sich besonders für Anleger, die Wert auf **hohe Vermietbarkeit, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und nachhaltige Wertsteigerung** legen. Eine Baugenehmigung ist bereits vorhanden.

**Baugenehmigung:** vorhanden

### Aktueller Status:

- Baustart: 03/2026
- Übergabe: 03/2027

---

# PROJEKTÜBERBLICK

---

- 6 Reihenhäuser
- Tiefgarage mit vorbereiteter E-Mobilitätsinfrastruktur
- Gemeinschaftssauna
- Außenanlagen inklusive
- Moderne, zeitgemäße Architektur
- Flexible Grundrissgestaltung
- Hohe Vermietbarkeit durch durchdachte Planung

---

# ARCHITEKTUR & BAUWEISE

---

- Energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards
- Hochwertige Materialien für langfristige Wertbeständigkeit
- Nachhaltige und klimafreundliche Konzeption
- Fokus auf Langlebigkeit und geringen Wartungsaufwand
- Planung und Umsetzung inklusive vollständiger Bauleitung und Ingenieurleistungen

---

## ENERGIEEFFIZIENZ & NACHHALTIGKEIT

---

Bereits in der Planungsphase liegt der Schwerpunkt auf zukunftssicherer Gebäudetechnologie, ökologischen Materialien und erneuerbaren Energien.

### Geplante Highlights:

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicherung
- Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher
- Energieeffiziente Haustechnik mit optimierter Heizungs- und Lüftungssteuerung
- Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Vorbereitung für E-Ladesäulen an den Stellplätzen (inkl. Leerverrohrung)
- Nachhaltige Baustoffe zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz
- Minimierung zukünftiger Betriebskosten

---

## FLEXIBILITÄT & VERMIETBARKEIT

---

- Individuell anpassbare Grundrisse
- Attraktive Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen
- Hohe Nachfrage durch nachhaltige Bauweise
- Optimale Voraussetzungen für langfristige Vermietung

---

## ECKDATEN

---

- Wohnnutzfläche inkl. gewichteter Freiflächen: **1.246 m<sup>2</sup>**
- 6 Wohneinheiten
- Tiefgarage
- Erwartete Mietrendite: **6,04 %**
- Gewährleistung: **30 Jahre**

---

## INVESTMENT-HIGHLIGHTS

---

- Neubau mit gesicherter Baugenehmigung
- Nachhaltiges Energiekonzept

- Hohe Energieeffizienz
- Attraktive Renditeerwartung
- Zukunftssichere Infrastruktur (E-Mobilität vorbereitet)
- Langfristige Wertstabilität
- **einmaliger unverbauter** Ausblick über die Donau auf den Bisamberg
- **großzügige Freiflächen** bei allen Einheiten
- **Gemeinschaftssauna**
- **Tiefgarage** mit 10 Stellplätzen

Dieses Neubauprojekt erfüllt bereits in der Planungsphase alle Anforderungen an ein **zukunftssicheres, energieeffizientes Investment**. Anleger profitieren von **moderner Technik, ökologischer Bauweise und nachhaltigen Energiekonzepten**, die die Immobilie langfristig wertstabil und attraktiv machen.

**? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!**

## AUSSTATTUNG

---

Unsere Häuser bieten Ihnen eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung. Die vorgestellte Projektierung umfasst folgende Leistungen:

### BEZUGSFERTIG

- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- 3-Scheiben-Isolierverglasung, mit 7-Kammer- Profil
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar
- Planungs- und Ingenieurleistungen (inkl. Architektenleistungen, detailliertes Angebot, Bauantragsgespräch, Bauantragsplanung, Vorabzugsplanung, Statik)
- Überwachung Bauprozess / Bauleitung
- Einrichtung der Baustelle
- Lieferung und Montage (einschließlich Transport, Kran, Gerüst, Baustellen-WC, Abfallcontainer)
- Gewährleistung 30 Jahre

### Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die bezugsfertige Bauweise umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten, Sanitärinstallationen und Außenanlagen. Für eine nachhaltige Energieversorgung sind die Häuser mit einer Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher ausgestattet.

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

## SONSTIGES

---

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Bauweise inklusive Grundstück und Außenanlagen.

Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

Bilder und Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen.









# RECHTLICHES

---

## Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.