



Raffelspergergasse 26
1190 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.



RAFFELSPERGERGASSE 26 / HAUS 2 / TOP

9

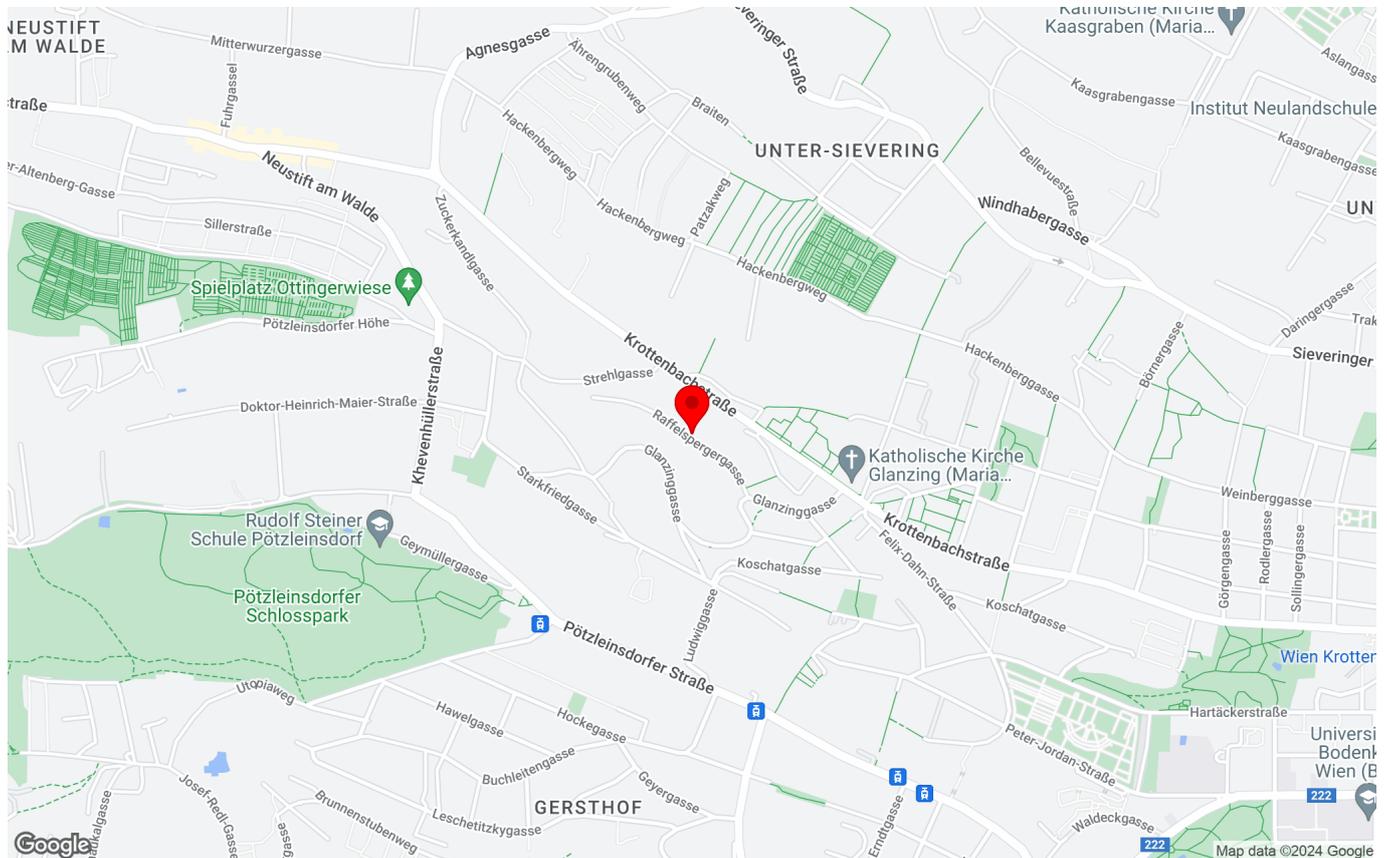
1190 Wien



QUALITY LIVING MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE.

Objektnummer:	12287
Anzahl Zimmer:	4
Wohnfläche:	104,42 m²
Kaufpreis:	1.120.000,00 €
Status:	Fertiggestellt

LAGE



PROJEKTbeschreibung

Absolute Ruhelage, modernste Ausstattung und ein idyllischer Blick auf die Weinberge rund um Wien.

Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Raffelspergergasse 26 ein Wohnraum in bester Grünruhelage, parallel zur Krottenbachstraße gelegen. In einer Sackgasse mit ausschließlich Anrainerverkehr und exklusivem Blick über Wien wurden auf rund 1.800 m² insgesamt 20 Wohneinheiten mit 20 Kfz-Stellplätzen errichtet. Jede Wohnung - zwischen ca. 50 und 156 m² - verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien 35A und 43B in unmittelbarer Nähe sowie durch die U-Bahnlinien U4, U6 und die Schnellbahnlinie S45 gegeben. Die moderne Ausstattung der Wohnungen umfasst neben hochwertigen Elementen den Zugang zu E-Ladestationen sowie zu einem Home Delivery Space, welcher das Anliefern von Einkäufen auch in Abwesenheit ermöglicht.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Visualisierungen: © JamJam

Fotos: © Irene Schanda



WOHNUNGSBESCHREIBUNG

1190 Wien, Raffelspergasse 26 | Quality Living mit Blick auf die Weinberge. | 20 Eigentumswohnungen zwischen ca. 50 und 150 m² | Wohnraum in bester Grünruhelage | modernste Ausstattung | Kunst & Wohnen | ausschließlich Anrainerverkehr | Balkon, Terrasse oder Eigengarten | Home Delivery Space | Visualisierungen: © JamJam | Fotos: © Irene Schanda | wohnen.einfach.machen. | www.raiffeisen-wohnbau.at

KUNST & WOHNEN

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die neuen Immobilienprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines via Jury ausgewählten Künstlers, welches im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und der Geschichte entsteht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen und heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen.

ECKDATEN

Objektart:	Wohnung
Vertragsart:	Kaufobjekt
Baujahr:	2023
Bezugstermin:	1.2.2024
Anzahl Zimmer:	4
Wohnfläche:	104,42 m²
Balkonfläche:	5,81 m²
Terrassenfläche:	19,97 m²
Keller:	8,46 m²
Stockwerk:	2. Etage
Bäder:	1
WC:	2
Böden:	Estrich, Fliesen, Parkett
Heizung:	Fußbodenheizung

KOSTEN

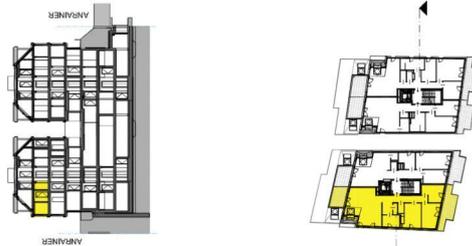
Kaufpreis:	1.120.000,00 €
zuzügl. Kaufnebenkosten	

AUSSTATTUNG

Estrich, Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Fahrradraum, Neubaustandard, Mechanische Be- und Entlüftung, Trennwände Gipskarton, Öffnbare Fenster, Toilette, Flachdach, Satteldach, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster, Schallschutzfenster, Bad mit WC, Stahlbeton

ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf:	B 33,86 kWh/m²a
fGEE:	A 0,76



RAFFELSPERGERGASSE

RAFFELSPERGERGASSE 26

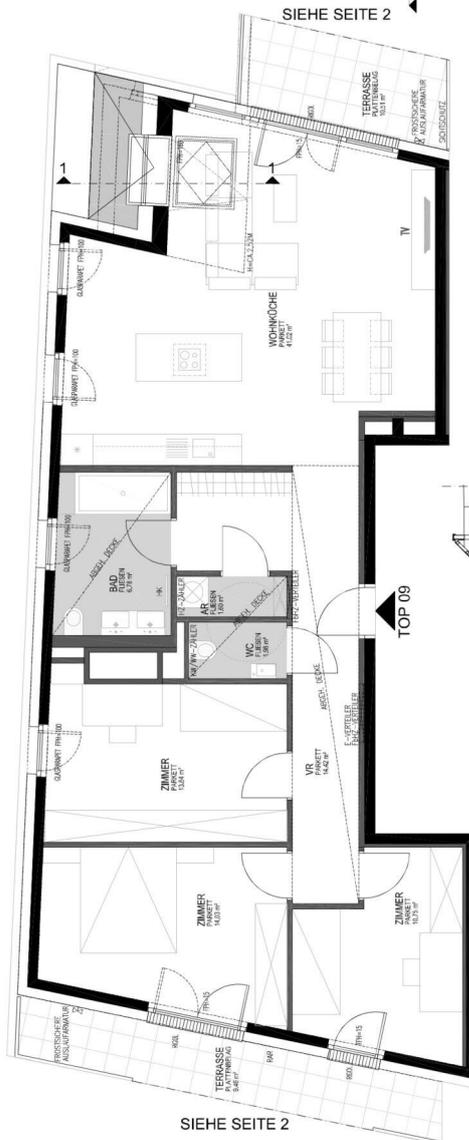
HAUS 2 TOP 09
OBERGESCHOSS 2

104,42m²
5,81m²
19,97m²
8,46m²
2,52m

WOHNFLÄCHE
BALKON
TERRASSE
EINLAGERUNGSTEIL
RAUMHÖHE



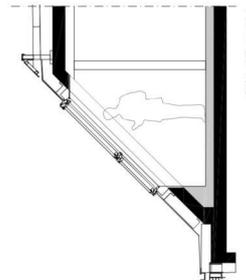
M 1:100 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-02-208 02.08.2023



SIEHE SEITE 2

SIEHE SEITE 2

TOP 09



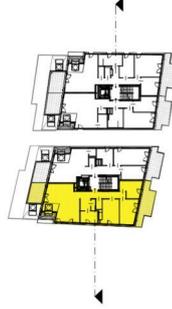
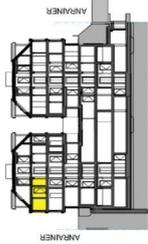
SCHNITT 1-1

LEGENDE

- HK ELEKTROHANDLICHHEIZKÖRPER
- WK WÄSCHMASCHINE
- SK SICHERUNGSKÄSTEN
- ENZ ENTSCHÜTTUNG
- FPH FERTIGPARAPETITHE
- RR REGENABFALLROHR
- SK SICHERUNGSKÄSTEN
- GELÄNDEHÖHEN: 100CM

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Alle Wohnungsgrößen sind laut ONORM B 1600 barrierefrei anpassbar. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaßes und nicht für abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.





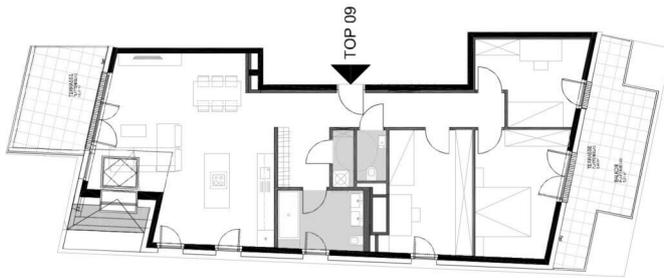
RAFFELSPERGERGASSE 26

HAUS 2 TOP 09
OBERGESCHOSS 2

WOHNFLÄCHE 104,42m²
BALKON 5,81m²
TERRASSE 19,97m²
EINLAGERUNGSABTEIL 8,46m²
RAUMHÖHE 2,52m



0 2 4 6 8 10
MAßSTABLEISTE
M 1:200 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-02-20852_02.08.2023



LEGENDE

- HK.....ELEKTROHANDLICHHEIZKÖRPER
- WM.....WASCHMASCHINE
- ENZ.....SICHERUNGSKÄSTEN
- FPH.....FERTIGPARAPETITHE
- RR.....REGENABFALLROHR
- KA.....KÄSTEN
- GE.....GELÄNDERHÖHEN 100CM

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Alle Wohnungen sind laut ONORM B 1600 barrierefrei anpassbar. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mariella Gruber

Telefon: **+43 1 716018011**

E-Mail: **mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger.



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen-Leasing GmbH.



Raiffeisen WohnBau

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Adamgasse 7a, 6020 Innsbruck

Telefon: **+43 1 716 01-8241**

E-Mail: **immobilien@raiffeisen-wohnbau.at**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**