



Raffelspergergasse 26  
1190 Wien

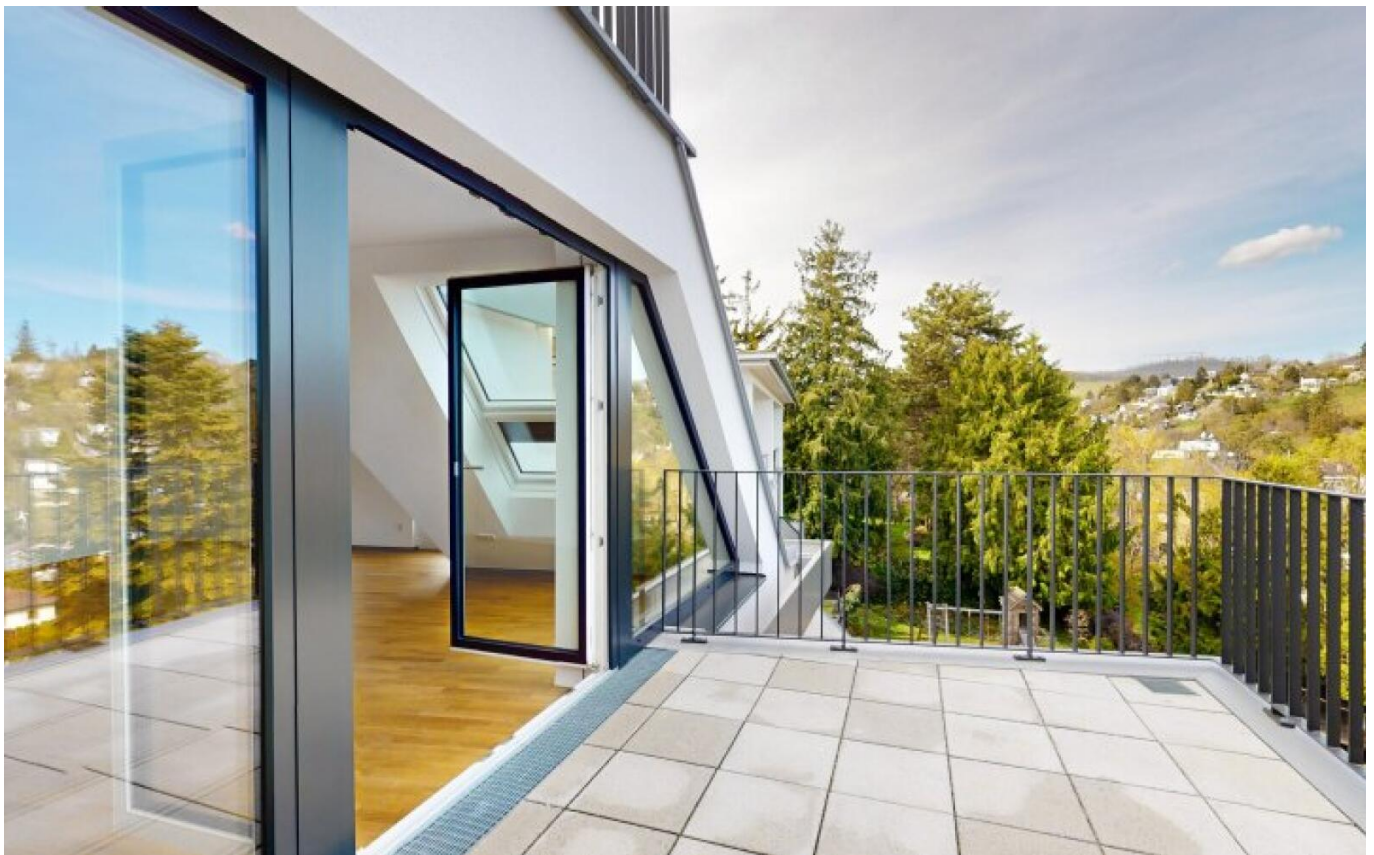
**Qualität, auf die Sie bauen können.**



# RAFFELSPERGERGASSE 26 / HAUS 2 / TOP

## 9

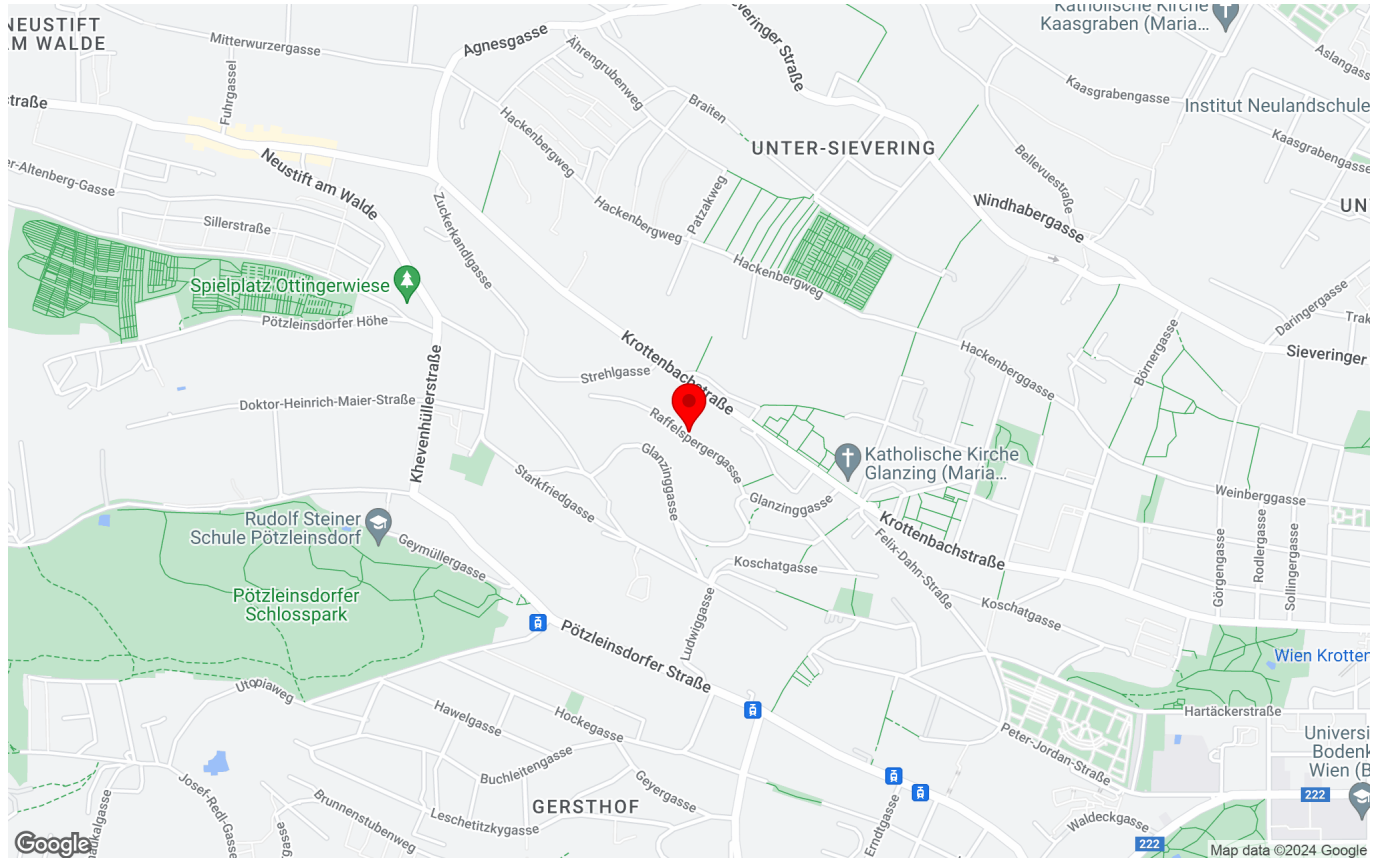
1190 Wien



## QUALITY LIVING MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE.

Objektnummer:	<b>12287</b>
Anzahl Zimmer:	<b>4</b>
Wohnfläche:	<b>104,42 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>1.120.000,00 €</b>
Status:	<b>Fertiggestellt</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

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

Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Raffelspergasse 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 m<sup>2</sup> insgesamt 20 Wohneinheiten mit 20 Kfz-Stellplätzen errichtet. Jede Wohnung - zwischen ca. 50 und 156 m<sup>2</sup> - verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten.

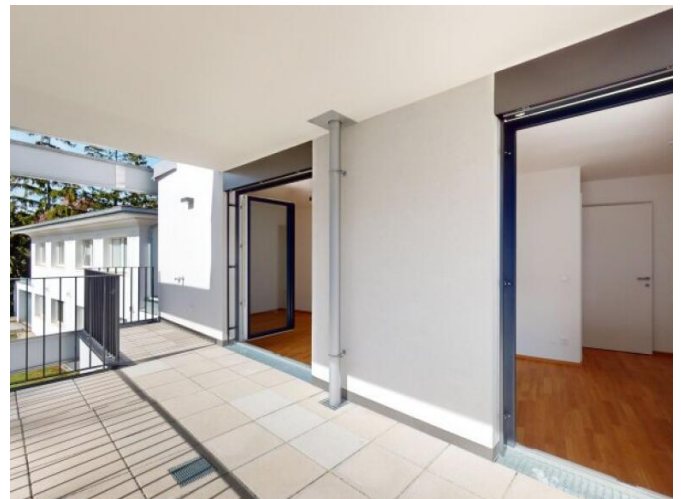
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien 35A und 43B in unmittelbarer Nähe sowie durch die U-Bahnlinien U4, U6 und die Schnellbahnlinie S45 gegeben. Die moderne Ausstattung der Wohnungen umfasst neben hochwertigen Elementen den Zugang zu E-Ladestationen sowie zu einem Home Delivery 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 m<sup>2</sup> | 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](http://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:	<b>Wohnung</b>
Vertragsart:	<b>Kaufobjekt</b>
Baujahr:	<b>2023</b>
Bezugstermin:	<b>1.2.2024</b>
Anzahl Zimmer:	<b>4</b>
Wohnfläche:	<b>104,42 m<sup>2</sup></b>
Balkonfläche:	<b>5,81 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>19,97 m<sup>2</sup></b>
Keller:	<b>8,46 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>2. Etage</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>2</b>
Böden:	<b>Estrich, Fliesen, Parkett</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>1.120.000,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

---

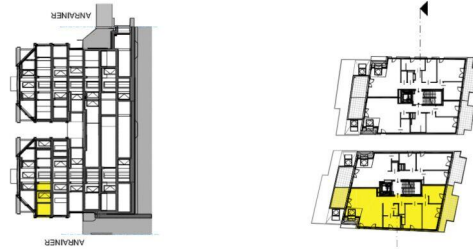
Estrich, Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Fahrradraum, Neubaustandard, Mechanische Be- und Entlüftung, Trennwände Gipskarton, Öffnbare Fenster, Toilette, Flachdach, Satteldach, Schlüsselfertig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

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 33,86 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A 0,76</b>





RAFFELSPERGERGASSE

**RAFFELSPERGERGASSE 26**

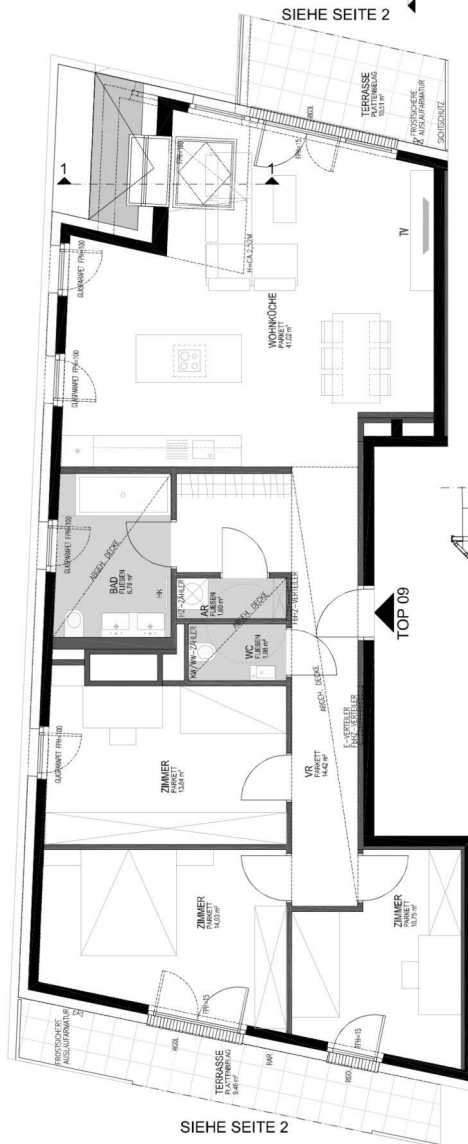
**HAUS 2 TOP 09**  
OBERGESCHOSS 2

104,42m<sup>2</sup>  
5,81m<sup>2</sup>  
19,97m<sup>2</sup>  
8,46m<sup>2</sup>  
2,52m

WOHNLÄCHE  
BALKON  
TERRASSE  
EINLAGERUNGSABTEIL  
RAUMHÖHE



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



SIEHE SEITE 2

SIEHE SEITE 2

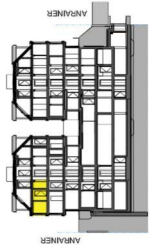
TOP 09

- LEGENDE**
- HK ..... ELEKTROHANDLICHHEIZKÖRPER
  - WK ..... WÄSCHMASCHINE
  - SK ..... SICHERUNGSKÄSTEN
  - ENTZ ..... ENTSÄUGUNG
  - FPH ..... FERTIGPARAPETTE
  - RR ..... REGENABFALLROHR
  - SK ..... SICHERUNGSKÄSTEN
  - GELÄNDEHÖHEN: 100CM

SCHNITT 1-1

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 Rohbaumaße und nicht für die Fertigbauweise. Bei Änderungen sind die entsprechenden Änderungen der Raumhöhe abgehangene Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.) Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.





RAFFELSPERGERGASSE

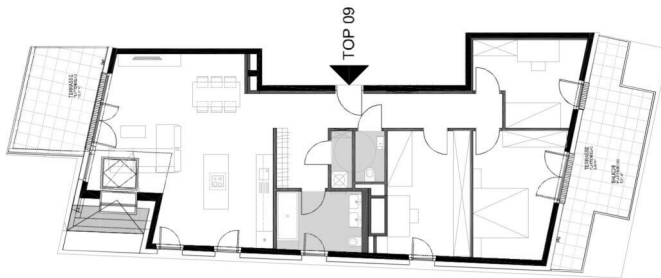
**RAFFELSPERGERGASSE 26**

**HAUS 2 TOP 09**  
OBERGESCHOSS 2

WOHNFLÄCHE 104,42m<sup>2</sup>  
BALKON 5,81m<sup>2</sup>  
TERRASSE 19,97m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSABTEIL 8,46m<sup>2</sup>  
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](mailto: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](mailto:immobilien@raiffeisen-wohnbau.at)**

Web: **[www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)**