



Jedlersdorfer Platz 26  
1210 Wien

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

# JEDLERSDORFER PLATZ 26 / 1 / TOP 2

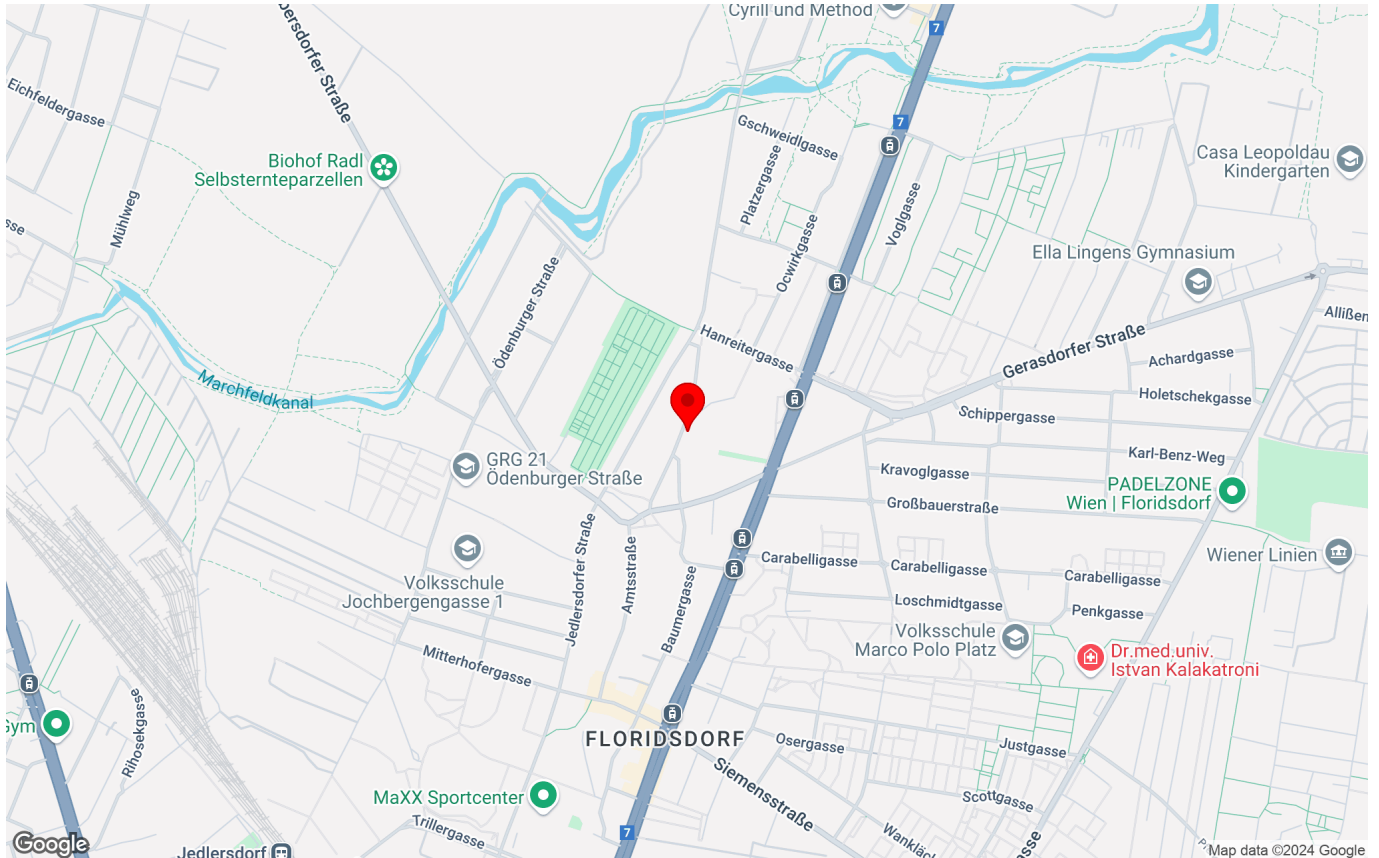
1210 Wien



## QUALITY LIVING IM STIMMUNGSVOLLEN HEURIGENVIERTEL.

Objektnummer:	<b>12450</b>
Anzahl Zimmer:	<b>3</b>
Wohnfläche:	<b>80,28 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>476.900,00 €</b>
Status:	<b>In Planung</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

**Für alle, die sich schnell entscheiden:**

**Sichern Sie sich 5 % Preisnachlass auf den regulären Verkaufspreis!\***

\*Aktion gültig für die ersten drei verbindlich abgegebenen Kaufanbote zum Listenpreis, für eine Wohnung im Projekt Jedlersdorfer Platz 26. Die Aktion gilt bis maximal 31.1.2025. Aktion gilt nicht für Stellplätze. Preisnachlass bei Eigentümern in Höhe von 5 % auf den Listenpreis, bei Anlegern 5 % Preisnachlass auf den Listen-Nettopreis.

### **EINLADUNG ZUM IMMOBILIEN-NACHMITTAG!**

**Wann: 30.1.2025 zw. 15:00 und 18:00 Uhr**

**Wo: Raiffeisenbank Siegesplatz | Siegesplatz 25A, 1220 Wien**

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich individuell und unverbindlich über den Kauf von Eigentumswohnungen und deren Finanzierung zu erkundigen.

## Mitten im Heurigenparadies von Wien gelegen, mit optimaler Anbindung an die City und trotzdem im Grünen.

Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Wohnen am Jedlersdorfer Platz 26 bedeutet Wohlfühlen am Ende eines kleinen beschaulichen Heurigenparadieses, das sich über die Amtsstraße bis hierhin erstreckt. Auf diesem ausgesuchten Areal entsteht ein mehrgeschoßiges Haus mit insgesamt 34 Wohnungen und 28 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungen variieren zwischen 40 und 124 m<sup>2</sup> und verfügen über Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinien 30 und 31, die Buslinien 30A und 32A sowie die Schnellbahn und die U-Bahnlinie U6 geben. Eine rasche Anbindung an die A22 ist ebenso gewährleistet. Daneben punktet die Liegenschaft durch beste Infrastruktur mit guter Nahversorgung. Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen. Das Einkaufszentrum SCN Nord und das Krankenhaus Nord befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **Traumhafte Lage im Heurigenviertel:** Köstliche Weine und traditionelle Wiener Gastlichkeit rund um Jedlersdorf
- **Grüne Pause in der Stadt:** der Donaupark zum Spazieren zwischen Blumenbeeten und Teichen
- **Freizeitvergnügen am Wasser:** die Donauinsel und die Obere Alte Donau mit Stränden & Grünflächen für Wassersportler und Genießer
- **Entdeckungstouren auf zwei Rädern:** entspannte Radtouren entlang des Marchfeldkanales

## Voraussichtlicher Baustart ist Frühjahr 2025

wohnen.einfach.machen. Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Bild: © JamJam - [Planungsänderungen vorbehalten!](#)



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

---

1210 Wien, Jedlersdorfer Platz 26 | Quality Living im stimmungsvollen Heurigenviertel. | Heurigenparadies | gute Infrastruktur | zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Sportler | Projekt ist in Planung | **voraussichtlicher Baustart Frühjahr 2025** | Visualisierung: © JamJam | 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>2025</b>
Anzahl Zimmer:	<b>3</b>
Wohnfläche:	<b>80,28 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>12,08 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche:	<b>35,64 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>EG</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Böden:	<b>Fliesen, Parkett</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>476.900,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

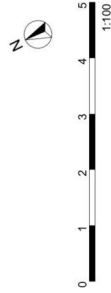
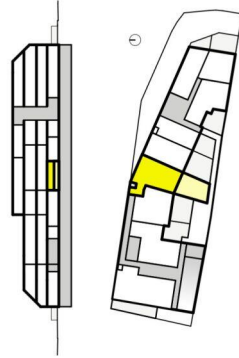
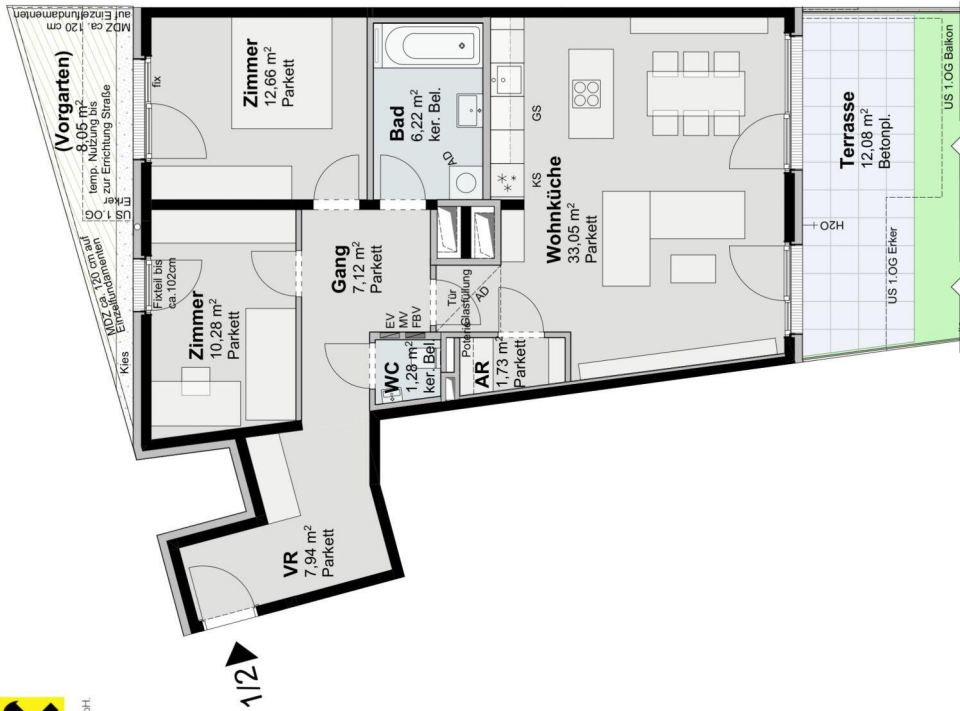
---

Fliesen, Parkett, Erdwärme, Fußbodenheizung, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Außenliegender Sonnenschutz, Getrennte Toiletten, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Schallschutzfenster

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 31,5 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A 0,73</b>



- Planstand 2024-10-18  
Plannr: 706 7 102G
- AD Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch)
  - AS Absturzsicherung
  - BR Bodenbelag
  - DL Durchgangslücke
  - EV Elektroverteiler
  - FBV Fußbodenheizungsverteiler
  - FPH Fertigarbeitsplatte (±3 cm Tüschweite bei FPH 0)
  - KN Kniestock
  - MV Medienverteiler
  - MDZ Maschendrahtzaun
  - RR Räumhöhe
  - SR Schürzblech
  - US Untersicht
  - VR Vorraum
  - VS Vorsatzschale

<b>EG</b>	<b>Top 1/2</b>
<b>3 ZIMMER</b>	
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 80,28 m²</b>
Terrasse	ca. 12,08 m²
Garten	ca. 35,64 m²
Einlagerungsraum	ca. 4,69 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

Fortsetzung  
siehe Plan "Top 1/2 Garten"

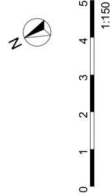
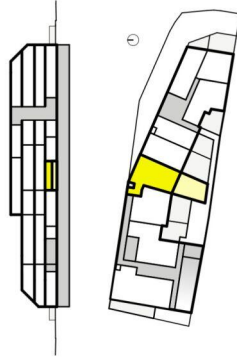


architekt mossburger.

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorfindenden Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbauelementen verwendbar. Naturmaße einschließlich Abgangdecken und Fenstern nach Erdgeschoss (Abminderung der Raumhöhe). Unverändliche Fliese, Abflüsse vorbestellen.

# VERKAUFSPLAN TOP 1/2





- Planstand 2024-10-18  
Planmr. 706 7 102G
- AD Abgehängte Decke
  - AS Absturzsicherung
  - AR Abstellraum
  - DA Einbauleuchte
  - DI Elektroverteiler
  - MV Fußbodenheizungsverteiler
  - FPH Fertighäuserhöhe (23 cm Türschwelle bei FPB (D))
  - KN Kniestock
  - LV Leerverrohrung
  - FBV Mischungsverteiler
  - MDZ Mischdrahtzaun
  - PK Raumplatte
  - RK Raumklima
  - SR Schrankraum
  - US Untersicht
  - VR Vorräum

**EG Top 1/2 Garten**

<b>3 ZIMMER</b>	
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	ca. 80,28 m²
Terrasse	ca. 12,08 m²
Garten	ca. 35,64 m²
Einlagerungsraum	ca. 4,69 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

Zugang von Hof  
(Erschließungsweg Allgemein)

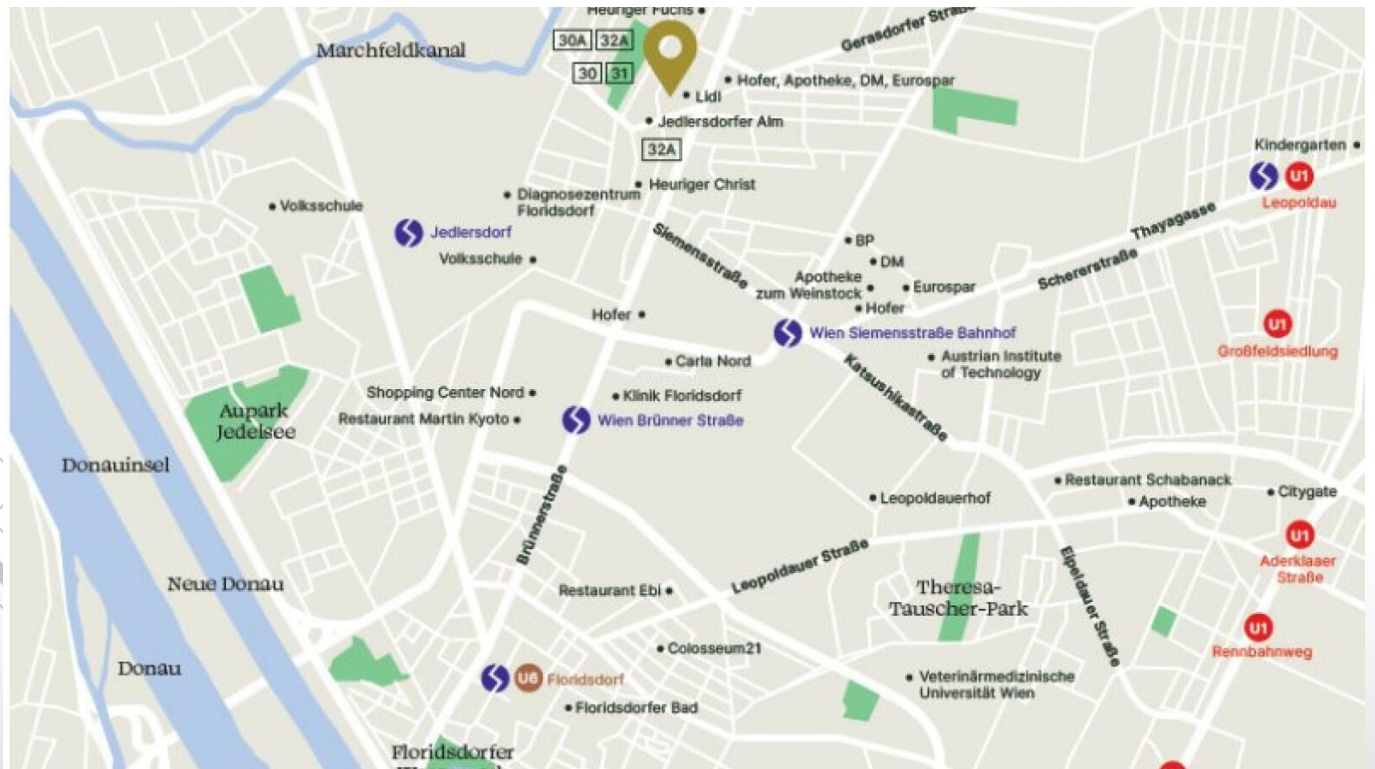


architekt **mossburger.**

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße einschließlich Abgehängte Decken und Platten nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverändliche Flankenge, Abänderungen vorbehalten.



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN

---



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

---

**Frau Mag. Christina Baumgartner**

Telefon: **+43 664 88758263**

E-Mail: **christina.baumgartner@raiffeisen-  
wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger!



**Raiffeisen  
WohnBau** 

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**