



Klenaugasse 3  
1220 Wien

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



# KLENAUGASSE 3 / TOP 26

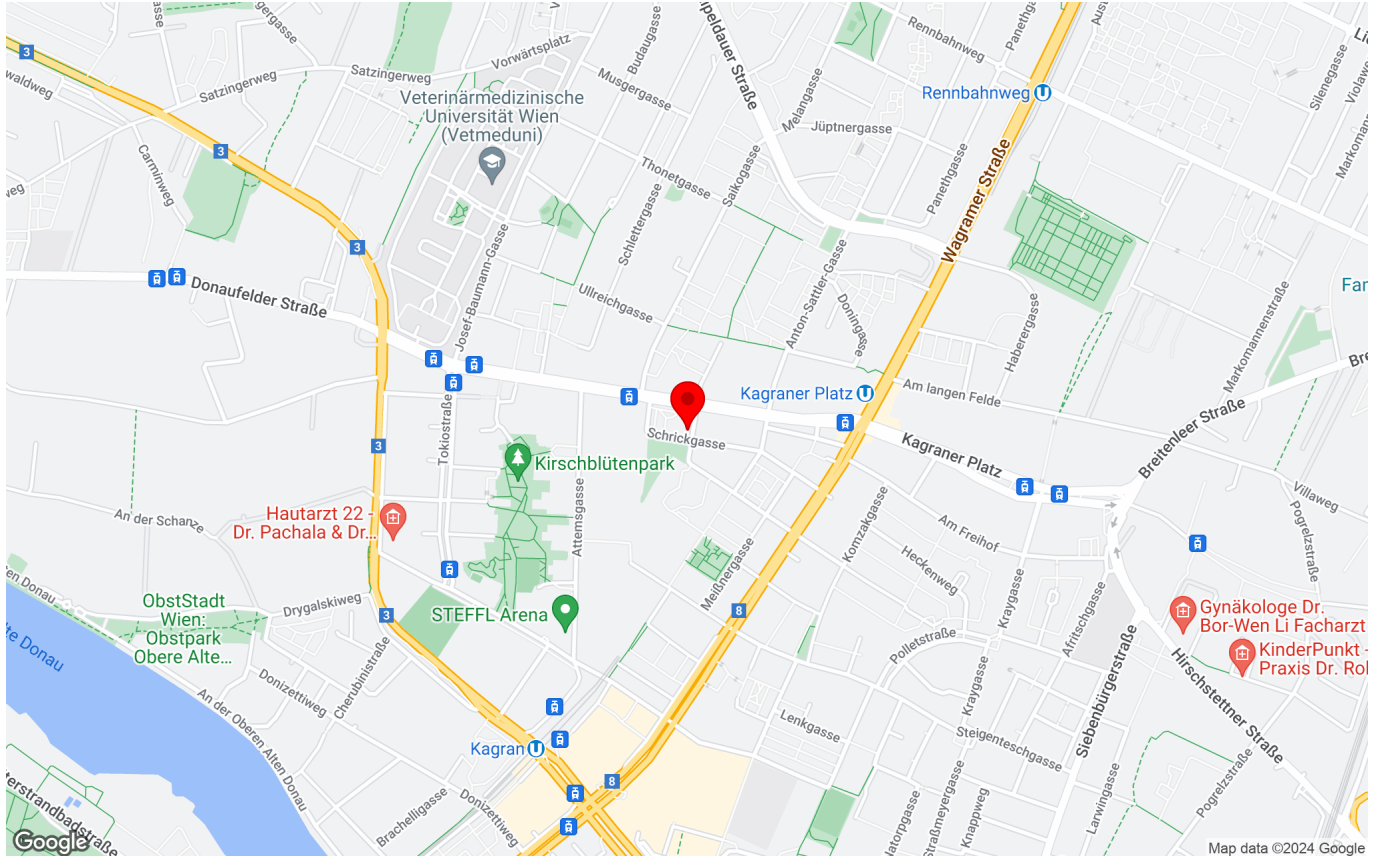
1220 Wien



## QUALITY LIVING AM SCHRICKPARK.

Objektnummer:	<b>12401</b>
Anzahl Zimmer:	<b>2</b>
Wohnfläche:	<b>69,94 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>521.200,00 €</b>
Status:	<b>Im Bau</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

Gefragte urbane Wohnlage, familiäres Wohnen, Lebensgefühl von „Haus mit Garten“ und beste Nahversorgung.

Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Im Zentrum des 22. Bezirkes entsteht auf einer hellen Eckliegenschaft ein Baukörper mit fünf Townhäusern und 23 Wohnungen. Die zweistöckigen Townhäuser sind großzügig und intelligent konzeptioniert und bieten insbesondere Familien ausreichend Platz. Direkt vom Wohnraum wird man über die Terrasse teilweise in die jeweiligen Eigärten gelangen, wodurch den Townhaus-Bewohnern mitten in der Stadt das Lebensgefühl eines „Hauses mit Garten“ vermittelt wird. Der vielfältige Wohnungsmix aus 1 bis 4 Zimmer Apartments – alle mit großen Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen – bietet für jede Lebensform Platz. Im Erdgeschoß ist überdies eine kleine, barrierefreie ein-Zimmer Wohnung geplant, die auch als Ordination oder Therapieraum gut nutzbar wäre. Der Kleinkinderspielplatz befindet sich im Innenhof.

Die Lage unseres Projektes in der Klenaugasse 3 verbindet Zuhause, Arbeit, Leben und Einkaufen perfekt. Die U1 Station „Kagranner Platz“, die Straßenbahnlinie 26 und der Bus 27A sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. In der direkten Nachbarschaft entsteht ein Supermarkt und das Westfield Donauzentrum bietet sich ebenfalls für Einkaufsbummel an. Die gesamte Gegend floriert und Sie profitieren von Nahversorgern, Schulen und Cafés in der unmittelbaren Umgebung.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Visualisierung: © M&S Architekten / JamJam

Planungsänderungen vorbehalten!



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

1220 Wien, Klenaugasse 3 | Quality Living am Schrickpark. | gefragte urbane Wohnlage | familiäres Wohnen | Lebensgefühl von „Haus mit Garten“ | beste Nahversorgung | durchdachte Grundrisse & top Ausstattung | Visualisierung: © Arch. Kirsch-ZT | 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>2024</b>
Bezugstermin:	<b>31.1.2025</b>
Anzahl Zimmer:	<b>2</b>
Wohnfläche:	<b>69,94 m<sup>2</sup></b>
Balkonfläche:	<b>5,07 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>8,35 m<sup>2</sup></b>
Keller:	<b>2,6 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>1. DG</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Böden:	<b>Fliesen, Parkett</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

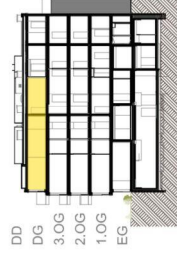
---

Kaufpreis:	<b>521.200,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

---

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Fernwärme, Fahrradraum, Neubaustandard, Trennwände Gipskarton, Glasfaseranbindung, Öffnbare Fenster, Mansarddach, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster, Bad mit WC, Stahlbeton

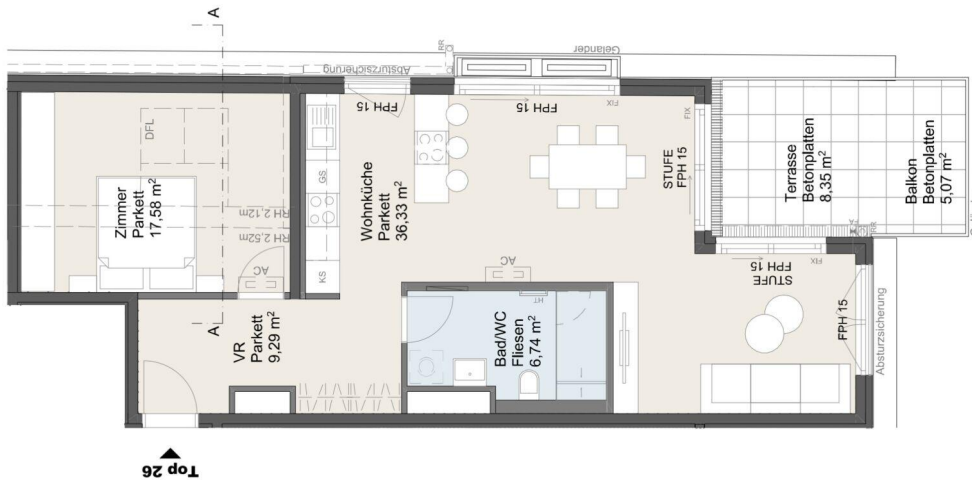


**Klenauergasse 3, 1220 Wien  
Top 26, Dachgeschoß**

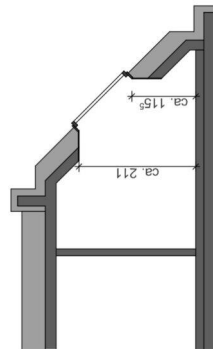
Wohnfläche 69,94 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8,35 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,07 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 2,60 m<sup>2</sup>

A4 Maßstab 1:100  
0 1 2 3 4 5  
13.12.2023

M & S  
M&S-Architekten ZT GmbH  
Rechte Wenzelsplatz 37/1A • 1040 Wien  
Telefon: +43-1-5879324  
E-Mail: office@architects.co.at



Top 26



Systemschnitt A

- Lichtkuppel
- Oberlicht fix
- Klimagerät
- AC
- Dachflächenfenster
- DFL
- Flächenheizung
- HT
- Handtuchhalter
- HT
- Fertigarbeitsplatte
- FPH
- Regenrohr
- RR
- Fullbodenheizungsverteiler
- Abh. Decken: 2,10m
- Balkenabstand: 2,10m
- Geländerhöhe: 1,10m
- DG-DD=110cm

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 Ausdriftungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet. Naturmatische erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

## IMPRESSIONEN

---





## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

---

**Frau Mag. Irene Kueß**

Telefon: **+43 1-71601 8304**

E-Mail: **irene.kuess@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**