



Krottenbachstrasse 182  
1190 Wien

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



# KROTTENBACHSTRASSE 182 / HAUS 2 / TOP 6

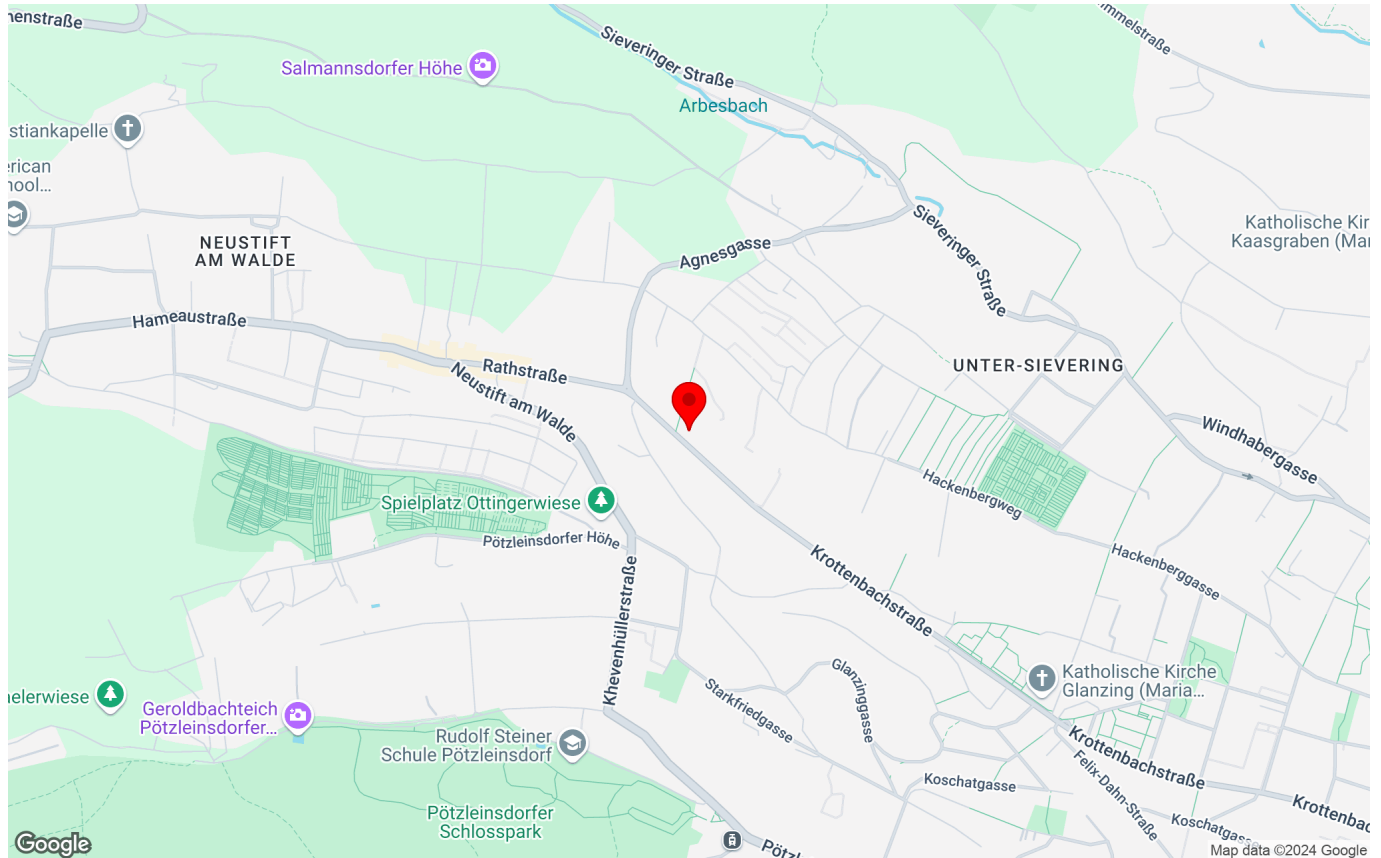
1190 Wien



## QUALITY LIVING IN THE BEAUTY OF NEUSTIFT.

Property number:	<b>12308</b>
Number of rooms:	<b>4</b>
Living area:	<b>95.6 m<sup>2</sup></b>
Purchase Price:	<b>€754,600.00</b>
Status:	<b>Finalized (10/2024)</b>

## LOCATION



## PROJECT DESCRIPTION

Exclusive location at the foot of the Hackenberg, suitable equipment and an underground garage with e-charging stations.

This is Quality Living by Raiffeisen WohnBau.

Not far from the famous Neustifter Heurigen, a high-quality residential project is being built in Krottenbachstraße, at the foot of Hackenberg. The south-facing slope means the apartments are optimally illuminated and offer a beautiful view. The 35A bus line runs in front of the door, with which you can quickly reach the train station "Krottenbachstraße" of the S45 line and the U6 subway station "Nußdorferstraße".

Surrounded by the Neustift vineyards and the Vienna Woods, this address will soon be home to around 32 high-quality apartments, all of which with either private gardens, balconies, loggias or roof terraces. The apartments will range in size between 45 and 140 m<sup>2</sup>, with some offering the possibility of a merger. The apartments will be distributed over several components so as to provide privacy and individuality.

The equipment includes high-quality real wood parquet floor, underfloor heating and preparation of electric charging stations in the underground car park. A home delivery space, which allows for delivery of orders even when absent, is also provided.

Interested? Feel free to contact us without any obligation.

living.simply.done.

Property developer: Raiffeisen WohnBau

visuals: © JamJam | Planning subject to change!



## APARTMENT DESCRIPTION

1190 Vienna, Krottenbachstraße 182 | Quality living in the beauty of Neustift. | modern freehold flats from approx. 45 to approx. 155 m<sup>2</sup> | upscale furnishings | each flat with open space | in-house underground car park | home delivery space | visuals: © JamJam | living.simply.done. | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)

## ARTS & LIVING

---

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.

## KEY DATA

---

Property type:	<b>Apartment</b>
Contract type:	<b>Property for sale</b>
Construction year:	<b>2023</b>
Reference date:	<b>31.10.2024</b>
Number of rooms:	<b>4</b>
Living area:	<b>95.6 m<sup>2</sup></b>
Balcony area:	<b>6.8 m<sup>2</sup></b>
Terrace area:	<b>5.44 m<sup>2</sup></b>
Basement:	<b>5.88 m<sup>2</sup></b>
Floor:	<b>attic 1</b>
Bathrooms:	<b>1</b>
Restroom:	<b>2</b>
Floors:	<b>tiles, prefinished flooring</b>
Heating:	<b>central heating</b>

## COSTS

---

Purchase Price:	<b>€754,600.00</b>
excluding ancillary expenses	

## AMENITIES

---

tiles, central heating, passenger elevator, balcony/terrace facing south, cable/satellite TV, basement garage, air source heat pump, pellets, prefinished flooring, bicycle storeroom, new building standard, plasterboard walls, fiber optic connection, external sun protection, Openable window, flat roof, hipped roof, turnkey with basement, Planning Permission, Building Permission, double glazing windows, Reinforced concrete

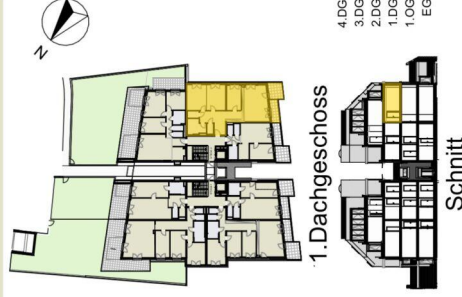
## ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

---

Thermal energy required: **B 31.52 kWh/m<sup>2</sup>a**

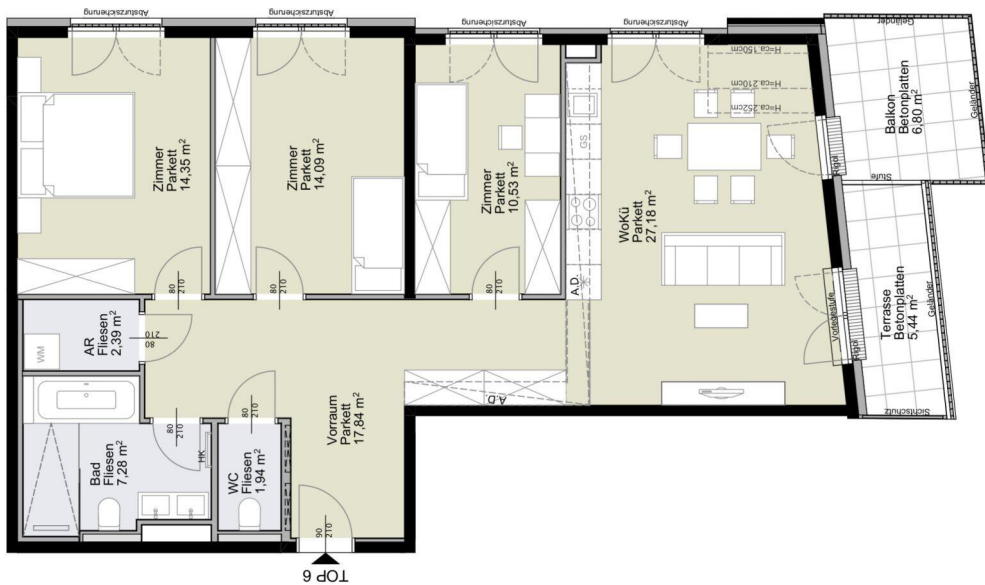
Energy efficiency rating: **A+ 0.69**



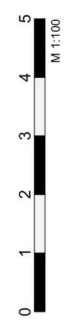


Stiege 2	Top 6
4 Zimmer	1. Dachgeschoss
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 95,60 m<sup>2</sup></b>
Balkon	ca. 6,80 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 5,44 m <sup>2</sup>
Einlagerung	ca. 5,88 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
A.D. Höhe	ca. 2,25 m

Planstand 03.04.2023



- HK Handtuchheizkörper
- OH Heiz- oder Drehkipp
- OF FIX Oberlicht FIX
- RR Regenrohr
- KLIMA Klimagerät
- Öf Öffnungsflügel Fenster
- Tf Öffnungsflügel Tür/Fenstertür



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 Raummaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgenagte Decken und Polster nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



**HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITECTEN ZT GMBH**



## IMPRESSIONS





## YOUR CONTACT PERSON:

---

**Ms. Mariella Gruber**

Phone: **+43 664 88758011**

E-mail: **[mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at](mailto:mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at)**



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)**