



Raffelspergergasse 26  
1190 Wien

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



# RAFFELSPERGERGASSE 26 / HAUS 2 / TOP 3

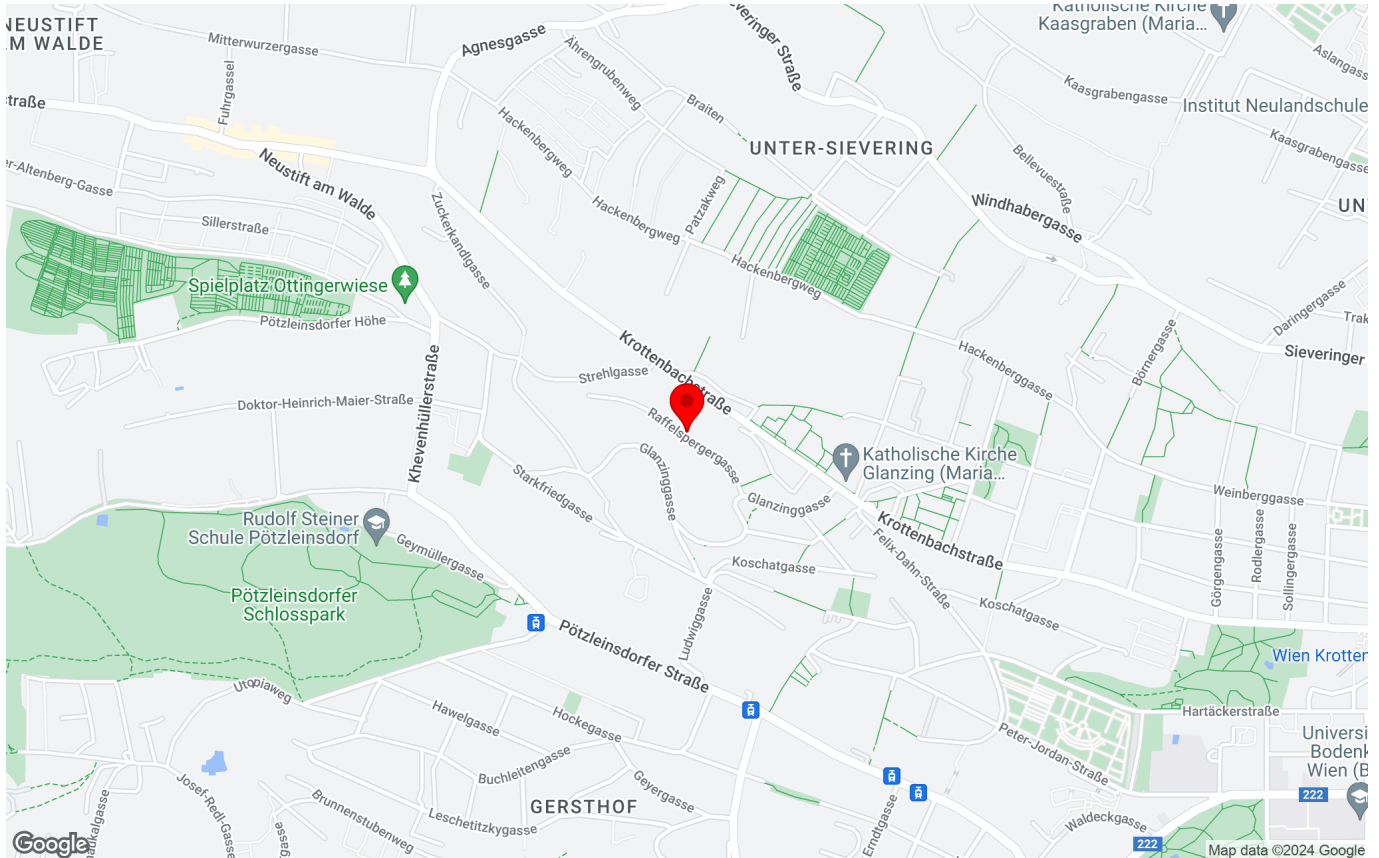
1190 Wien



## QUALITY LIVING OVERLOOKING THE VINEYARDS.

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Property number: | <b>12280</b>                |
| Number of rooms: | <b>4</b>                    |
| Living area:     | <b>101.79 m<sup>2</sup></b> |
| Purchase Price:  | <b>€997,600.00</b>          |
| Status:          | <b>Finalized</b>            |

## LOCATION



## PROJECT DESCRIPTION

Very quiet location, appointed with state-of-the-art equipment and an idyllic view of the vineyards around Vienna.

This is Quality Living from Raiffeisen WohnBau.

Running parallel to Krottenbachstraße, the beautiful green area of Raffelspergasse will soon be host to a dream residence. In a cul-de-sac with only residential traffic and an exclusive view over Vienna, 22 residential units with 20 parking spaces will be built on a total area of around 1,800 m<sup>2</sup>. Each apartment - between about 50 and 130 m<sup>2</sup> - will have a balcony, a terrace or a private garden.

The public transport connection is provided by bus lines 35A and 43B in the immediate vicinity, as well as by the underground lines U4, U6 and the rapid transit line S45. The modern equipment of the apartments includes not only high-quality elements but also access to e-charging stations and a home delivery space, which allows for the convenient delivery of purchases even when no one is home.

Interested? Feel free to contact us for a no-obligation offer.

living.simply.done.

With Raiffeisen WohnBau as the property developer.

Visualisierungen: © JamJam

drone shots: © backbone



## APARTMENT DESCRIPTION

---

1190 Vienna, Raffelspergergasse 26 | Quality living with a view of the vineyards. | 20 condominiums between approx. 50 and 150 m<sup>2</sup> | dream home in a prime green and quiet location | state-of-the-art facilities | art & living | exclusively for residents | balcony, terrace or private garden | home delivery space | visualizations: © JamJam | drone shots: © backbone | 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>1.2.2024</b>               |
| Number of rooms:   | <b>4</b>                      |
| Living area:       | <b>101.79 m<sup>2</sup></b>   |
| Terrace area:      | <b>10.56 m<sup>2</sup></b>    |
| Garden area:       | <b>344.81 m<sup>2</sup></b>   |
| Basement:          | <b>9.55 m<sup>2</sup></b>     |
| Floor:             | <b>ground floor</b>           |
| Bathrooms:         | <b>2</b>                      |
| Restroom:          | <b>2</b>                      |
| Floors:            | <b>screed, tiles, parquet</b> |
| Heating:           | <b>underfloor heating</b>     |

## COSTS

---

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Purchase Price:              | <b>€997,600.00</b> |
| excluding ancillary expenses |                    |

## AMENITIES

---

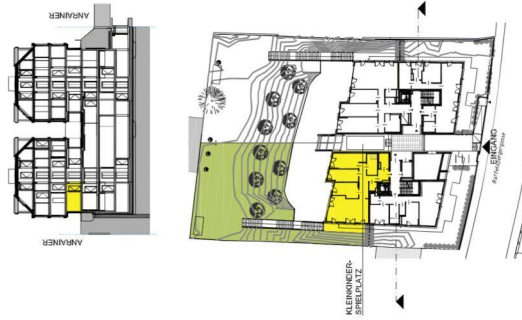
screed, tiles, parquet, underfloor heating, passenger elevator, bathtub, shower, cable/satellite TV, basement garage, balcony/terrace facing southwest, bicycle storeroom, new building standard, mechanical ventilation and exhaust, plasterboard walls, Openable window, toilets, flat roof, saddle roof, turnkey with basement, double glazing windows, children playground (indoor / outdoor), Plastic windows, Noise insulation windows, Reinforced concrete

## ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

---

Thermal energy required: **B 33.86 kWh/m<sup>2</sup>a**

Energy efficiency rating: **A 0.76**



**RAFFELSPERGERGASSE 26**

**HAUS 2 TOP 03**  
ERDGESCHOSS

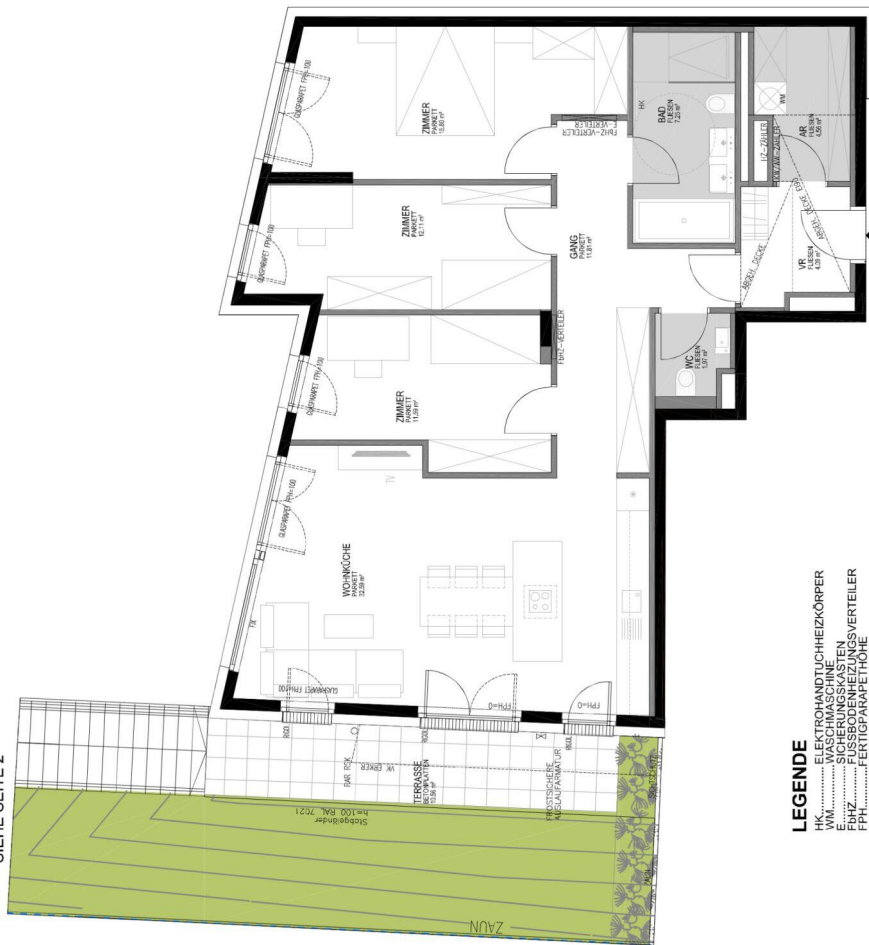
WOHNFLÄCHE 101,79m<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,56m<sup>2</sup>  
GARTEN 344,81m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSABTEIL 7,65m<sup>2</sup>  
RAUMHOHE 2,52m



M 1:100 BEI AUSDRUCK AUF A4  
PLAN NR. VP-00-2-02 02.08.2023



SIEHE SEITE 2

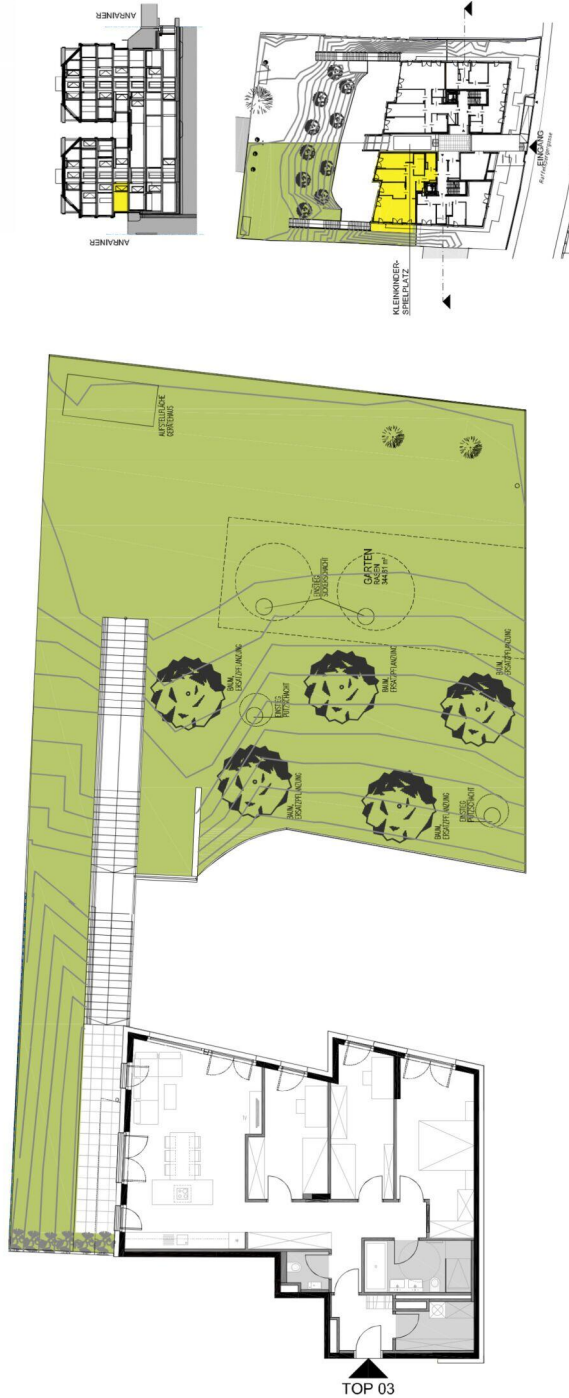


**LEGENDE**

- HK.....ELEKTROHANDLICHHEIZKÖRPER
- WK.....WASCHMASCHINE
- ENZ.....SICHERUNGSKÄSTEN
- FPH.....FERTIGPARAPETITHE
- RAR.....REGENABFALLROHR
- RAK.....REGENKÄSTEN
- 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 Rohbaumaßes und nicht für abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.





**RAFFELSPERGERGASSE 26**

**HAUS 2 TOP 03**  
ERDGESCHOSS

WOHNLÄCHE 101,79m<sup>2</sup>  
TERRASSE 10,56m<sup>2</sup>  
GARTEN 344,81m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSABTEIL 7,65m<sup>2</sup>  
RAUMHÖHE 2,52m



MAßSTABLEISTE  
M 1:200 BEI AUSDRUCK AUF A4  
PLAN NR. VP-00-2-02-2 02.08.2023



**LEGENDE**

- HK ..... ELEKTROHANDLICHHEIZKÖRPER
- WM ..... WASCHMASCHINE
- SM ..... SICHERUNGSKÄSTEN
- ENZ ..... ENERGIEVERTEILER
- FPH ..... FERTIGPARPETITHE
- RR ..... REGENABFALLROHR
- SM ..... 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 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.



## IMPRESSIONS



## IMPRESSIONS



## IMPRESSIONS



## IMPRESSIONS

---



## YOUR CONTACT PERSON:

---

**Ms. Mariella Gruber**

Phone: **+43 1 716018011**

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)**