



Jedlersdorfer Platz 26  
1210 Wien

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



# JEDLERSDORFER PLATZ 26 / 2 / TOP 1

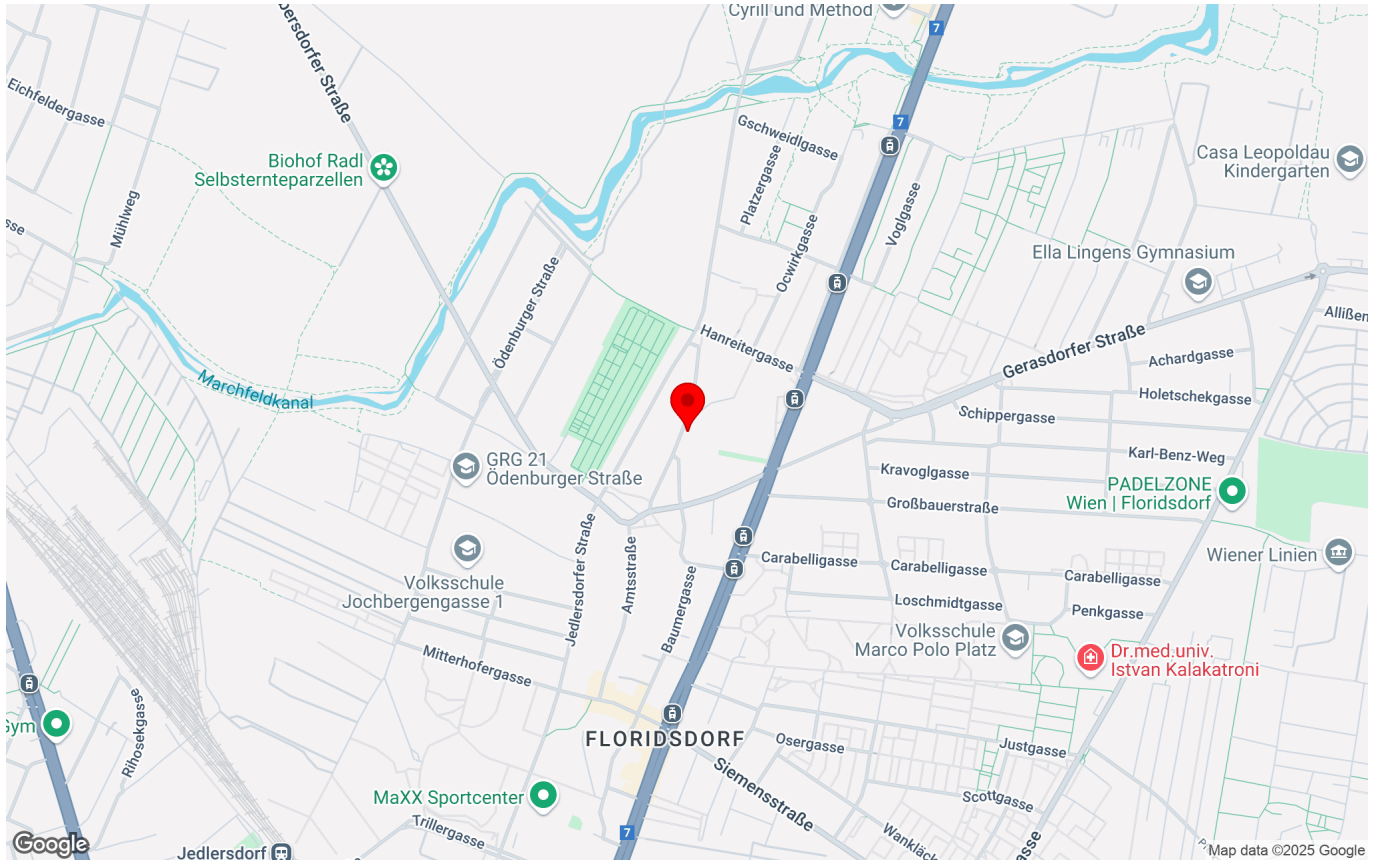
1210 Wien



## QUALITY LIVING IN THE ATMOSPHERIC HEURIGENVIERTEL.

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Property number: | <b>12469</b>               |
| Number of rooms: | <b>3</b>                   |
| Living area:     | <b>65.59 m<sup>2</sup></b> |
| Purchase Price:  | <b>€399,300.00</b>         |
| Status:          | <b>Im Bau</b>              |

## LOCATION



## PROJECT DESCRIPTION

**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 Eigennutzern 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!



## APARTMENT DESCRIPTION

---

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)

## 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>2025</b>                |
| Number of rooms:   | <b>3</b>                   |
| Living area:       | <b>65.59 m<sup>2</sup></b> |
| Terrace area:      | <b>10.05 m<sup>2</sup></b> |
| Garden area:       | <b>30.86 m<sup>2</sup></b> |
| Floor:             | <b>EG</b>                  |
| Bathrooms:         | <b>1</b>                   |
| Restroom:          | <b>1</b>                   |
| Floors:            | <b>tiles, parquet</b>      |
| Heating:           | <b>underfloor heating</b>  |

## COSTS

---

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Purchase Price:              | <b>€399,300.00</b> |
| excluding ancillary expenses |                    |

## AMENITIES

---

tiles, parquet, geothermal energy, underfloor heating, balcony/terrace facing south, bathtub, cable/satellite TV, air source heat pump, bicycle storeroom, storage room, garden use, external sun protection, separate toilets, rolling shutters, turnkey with basement, double glazing windows, children playground (indoor / outdoor), Noise insulation windows

## ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

---

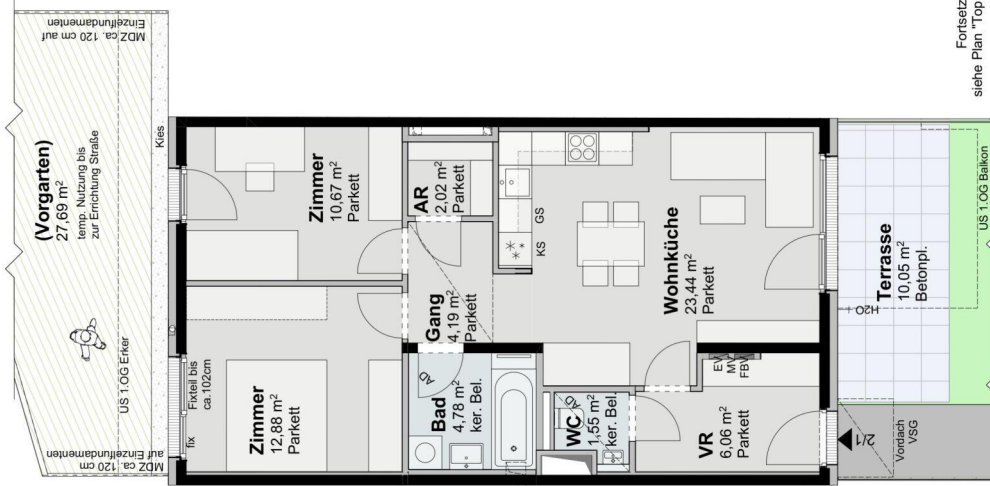
Thermal energy required: **B 31.5 kWh/m<sup>2</sup>a**

Energy efficiency rating: **A 0.71**

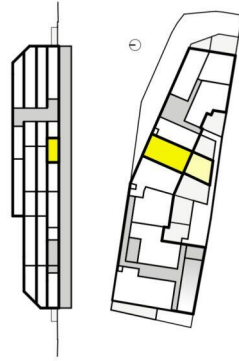
# VERKAUFSPLAN TOP 2/1

**JEDLERSDORFER PLATZ 26**  
A-1210 WIEN

Fortsetzung  
siehe Plan "Top 2/1 Garten"



Fortsetzung  
siehe Plan "Top 2/1 Garten"



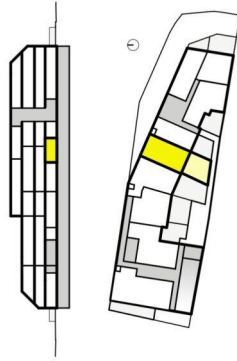
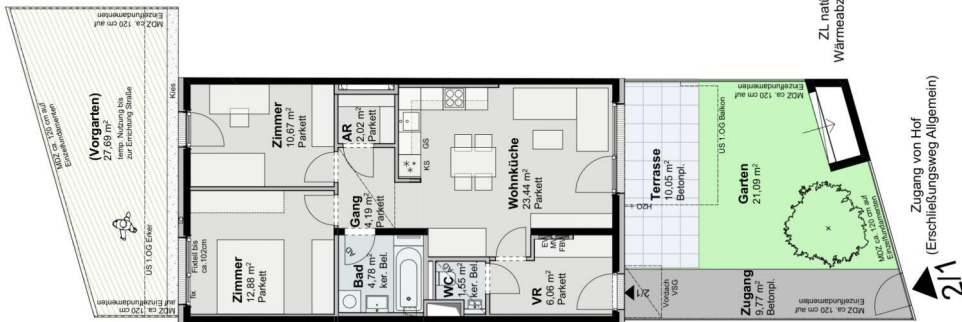
- Planstand 2024-10-18  
Planm: 706 7 201G
- AD Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch)
  - AS Absturzsicherung
  - BR Bodenbelag
  - DL Durchgangslücke
  - EV Elektroverteiler
  - FBV Fußbodenheizungsverteiler
  - FPH Fertiggarbepötte (±3 cm Tüschweite bei FPH 0)
  - KN Kniestock
  - MV Medienverteiler
  - MDZ Maschendrahtzaun
  - RR Räumhöhe
  - SR Sparren
  - US Untersicht
  - VR Vorräum
  - VS Vorsatzschale

**EG** **Top 2/1**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>3 ZIMMER</b>       |                     |
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> | <b>ca. 65,59 m²</b> |
| Terrasse              | ca. 10,05 m²        |
| Garten + Zugang       | ca. 30,86 m²        |
| Einlagerungsraum      | ca. 2,76 m²         |
| Raumhöhe              | ca. 2,52 m          |

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 vorfindbaren Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße einschließlich Abganglücke Decken und Fenstern nach Erdgeschoss (Abminderung der Raumhöhe). Unverändliche Fliese, Abfänger vorhalten.





Planstand 2024-10-18  
Planmr. 706 / 201G

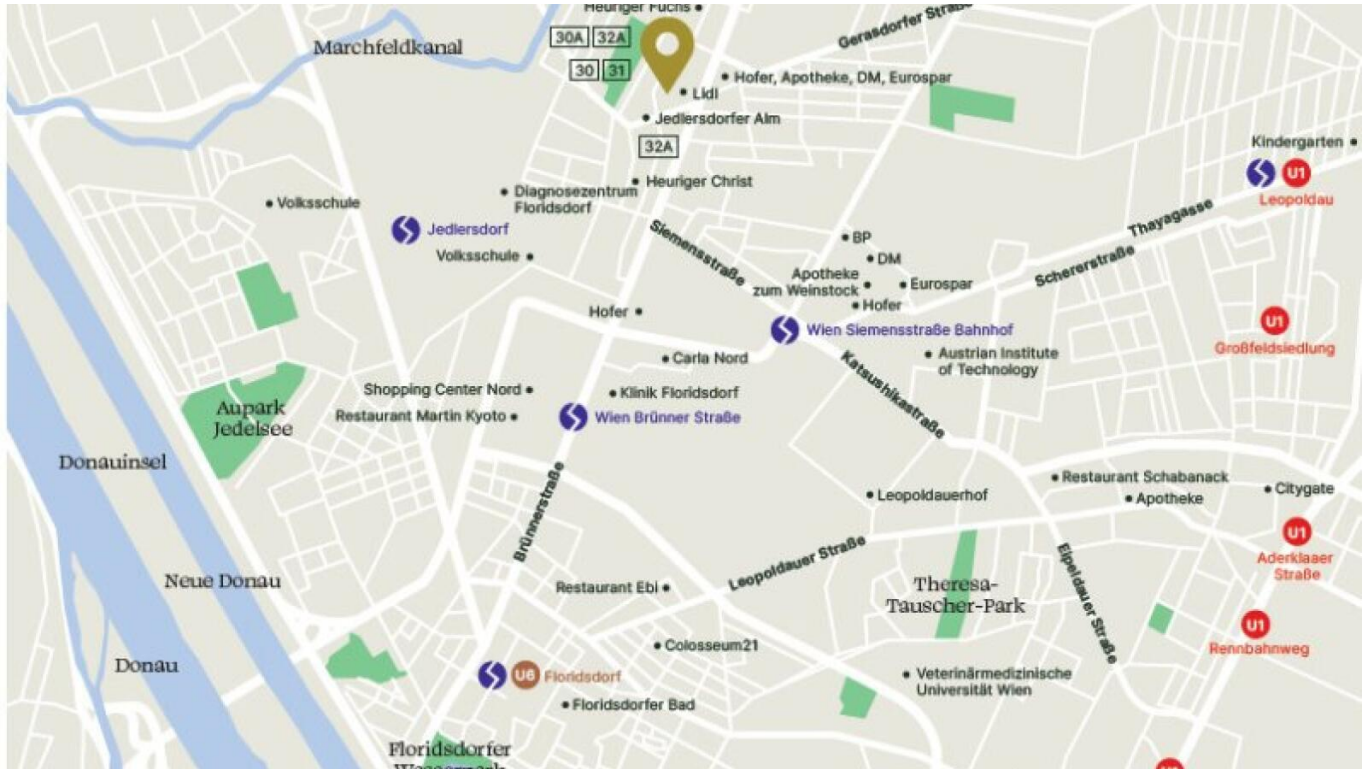
- |     |                            |     |                     |
|-----|----------------------------|-----|---------------------|
| AD  | Abgehängte Decke           | LV  | Leerverrohrung      |
| AS  | Abschlusssicherung         | FBV | Maschinenventilator |
| AR  | Abstellraum                | MDZ | Maschinenraum       |
| DA  | Dachstuhl                  | PK  | Plattenkeller       |
| DI  | Direktabstrahlleuchte      | RK  | Raumklima           |
| EV  | Elektroverteiler           | SR  | Schrankraum         |
| MV  | Fussbodenheizungsverteiler | US  | Untersicht          |
| FPH | Fertigarbeitsplatte        | VR  | Vorraum             |
| KN  | Kniesockel                 |     |                     |

**EG Top 2/1 Garten**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| <b>3 ZIMMER</b>         |                          |
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>   | ca. 65,59 m <sup>2</sup> |
| <b>Terrasse</b>         | ca. 10,05 m <sup>2</sup> |
| <b>Garten + Zugang</b>  | ca. 30,86 m <sup>2</sup> |
| <b>Einlagerungsraum</b> | ca. 2,76 m <sup>2</sup>  |
| <b>Raumhöhe</b>         | ca. 2,52 m               |

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 Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar. - Naturmaße einschließlich Abgehängte Decken und Platten nach Einbaumaße (Abminderung der Raumhöhe). Unverändliche Fliese, Abhebungen vorbehalten.

## IMPRESSIONS



## YOUR CONTACT PERSON:

---

**Frau Mag. Christina Baumgartner**

Phone: **+43 664 88758263**

E-mail: **christina.baumgartner@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**

Web: **www.raiffeisen-wohnbau.at**