



Quality Living  
**im grünen  
Penzing.**



**Abtsbergengasse 10-12 /  
Abtsbergengasse 12 / Top 06  
1140 Wien**

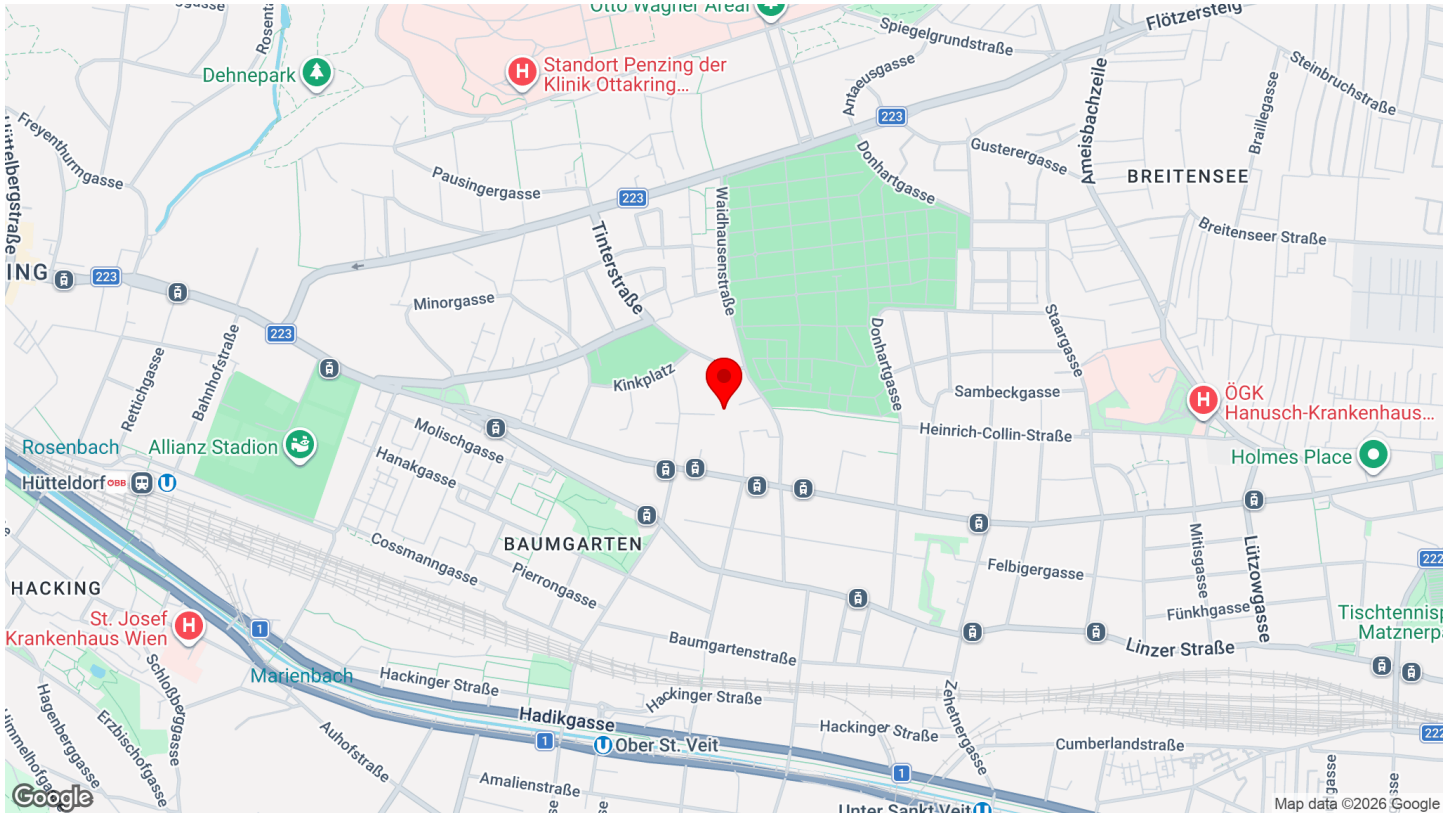


**Abtsbergengasse 10-12 / Abtsbergengasse 12 / Top 06 | 1140 Wien**



|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | 12699                              |
| <b>Vertragsart</b>  | Kaufobjekt                         |
| <b>Kaufpreis</b>    | 676.500,00 € zzgl. Kaufnebenkosten |
| <b>Status</b>       | In Planung                         |
| <b>Wohnfläche</b>   | 82,08 m <sup>2</sup>               |
| <b>Zimmer</b>       | 3                                  |

## Lage



## Projektbeschreibung

**Entspanntes Wohnen im grünen Penzing in Ruhelage mit großzügigen Freiflächen. Das ist Quality Living von Raiffeisen Wohnbau.**

Entdecken Sie den Charme eines **hochwertigen Neubaus**, **inmitten einer ruhigen, grünen Oase**. In dieser idyllischen Umgebung entstehen **zwei Gebäude** mit insgesamt **26 attraktiven 2-4 Zimmer Wohnungen** zwischen 39 – 109 m<sup>2</sup> und dazugehörigen Stellplätzen.

Jede Wohnung besticht durch überlegte Grundrisse, die Funktionalität mit einer offenen und großzügigen Raumaufteilung kombinieren. Genießen Sie den Luxus großzügiger Freiflächen, die den Wohnraum nach außen erweitern und ein harmonisches Lebensgefühl schaffen. Die **hauseigene Tiefgarage** bietet komfortable Stellplätze für alle Bewohner:innen und sorgt für eine stressfreie Ankunft. Eine **innovative, ökologische Bauteilaktivierung** sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima, sowohl im Winter als auch im Sommer. Zudem erzeugt die integrierte **Photovoltaikanlage** umweltfreundlichen Strom für die Hausgemeinschaft und unterstreicht das nachhaltige

Konzept dieses Projekts.

Die teilweise **begrünten Außenfassaden** fügen sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und reflektieren das behagliche, erholsame Lebensgefühl, das Sie in Ihren neuen vier Wänden erwartet. Erleben Sie eine neue Dimension des Wohnens – in Penzing, wo Komfort und Natur in perfekter Harmonie verschmelzen.

Gerne merken wir Sie bei Interesse unverbindlich vor!

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

Visualisierung (Symbolbild, Änderungen vorbehalten): © JamJam

HWB: 32,1 - 32,4; fGEE: 0,68; EEB: 30,8

## 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

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | 12699                              |
| <b>Objektart</b>    | Wohnung                            |
| <b>Vertragsart</b>  | Kaufobjekt                         |
| <b>Kaufpreis</b>    | 676.500,00 € zzgl. Kaufnebenkosten |
| <b>Baujahr</b>      | 2026                               |
| <b>Status</b>       | In Planung                         |
| <b>Stockwerk</b>    | EG                                 |
| <b>Zimmer</b>       | 3                                  |

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>      | 82,08 m <sup>2</sup>        |
| <b>Freifläche</b>      | 19,86 m <sup>2</sup>        |
| <b>Kellerfläche</b>    | 2,26 m <sup>2</sup>         |
| <b>Heizwärmebedarf</b> | B 32,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| <b>fGEE</b>            | A+ 0,68                     |
| <b>Bäder</b>           | 1                           |
| <b>WC</b>              | 1                           |

1140 Wien, Abtsbergengasse 12 | Quality Living im grünen Penzing. | 26 Wohnungen zwischen ca. 39 und 109 m<sup>2</sup> | Grünruhelage | hochwertige Ausstattung | großzügige Freiflächen | ökologische Bauteilaktivierung mittels Geothermie | Tiefgarage | Fassadenbegründung | Photovoltaik-Anlage | Visualisierung: © JamJam | [wohnen.einfach.machen.at](http://wohnen.einfach.machen.at) | [raiffeisen-wohnbau.at](http://raiffeisen-wohnbau.at)

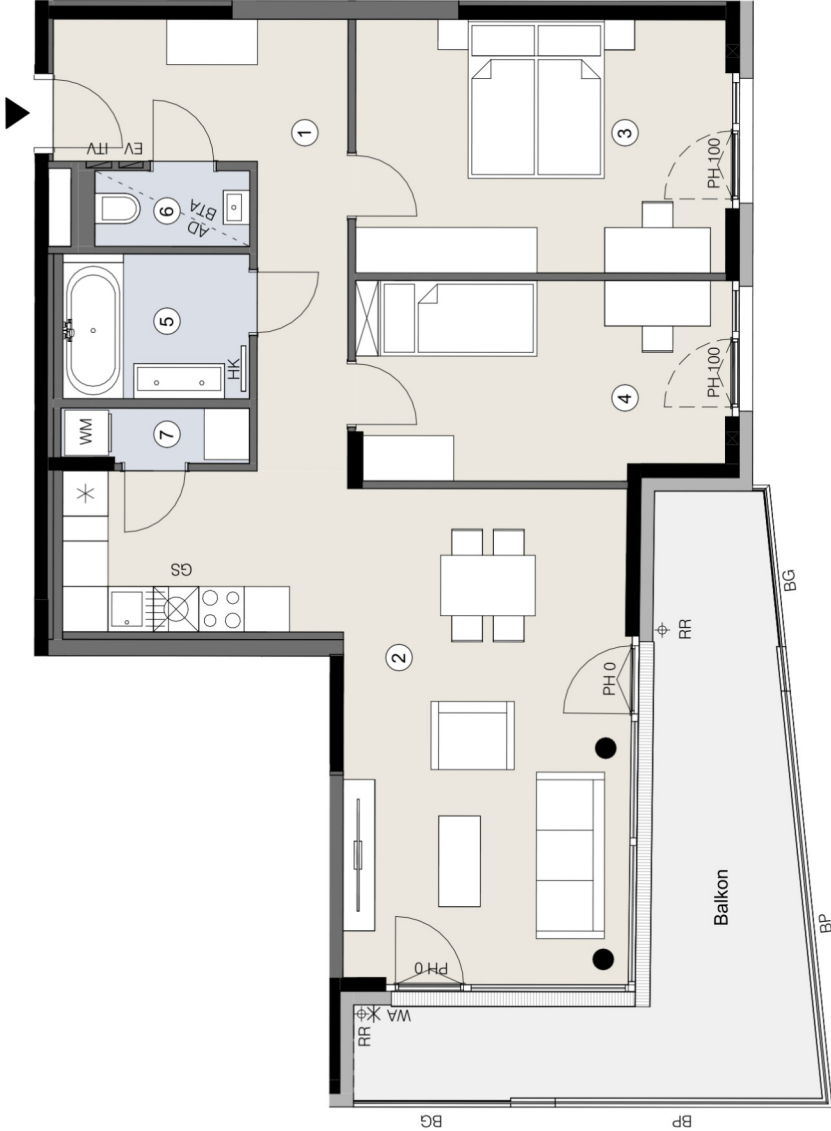
## Ausstattung

- Außenliegender Sonnenschutz
- Fliesen
- Kunststofffenster
- Parkett
- Schlüsselfertig mit Keller
- Zentralheizung
- Erdwärme
- Kabel / Satelliten-TV
- Öffenbare Fenster
- Personenaufzug
- Stahlbeton
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz
- Paketempfangsbox
- Photovoltaik Anlage
- Tiefgarage

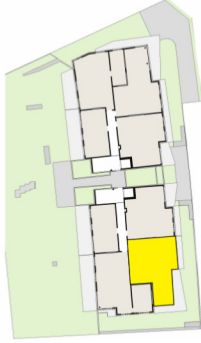
# TOP 6

ON 12  
ERDGESCHOSS  
3 Zimmer

|                |          |
|----------------|----------|
| Wohnnutzfläche | 82,08 m² |
| Balkon         | 19,86 m² |
| ER             | 2,26 m²  |
| Raumhöhe       | 2,50 m   |
| 1 Vorraum      | 12,24 m² |
| 2 Wohnküche    | 32,28 m² |
| 3 Zimmer 1     | 16,40 m² |
| 4 Zimmer 2     | 12,62 m² |
| 5 Bad          | 4,73 m²  |
| 6 WC           | 2,05 m²  |
| 7 AR           | 1,76 m²  |



ON 12



AR Abstellraum | AD Abgehängte Decke | BG Brüstung Glas | BP Brüstung Putz | BTA Bauteilaktivierungsverteiler | ER Einlagerungsabteil | EV/ITV Elektroverteiler/IT-Verteiler | FPH Fertigparapethöhe | GH Geländerhöhe | GS Geschirrspüler | HK Heizkörper | HV Heizungsverteiler | PH Parapethöhe | RH Regenabfallrohr | RH Raumhöhe | VK Vorderkante | WA Wasseranschluss | WM Waschmaschine

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind Symboldarstellungen. Die kaufgegenständliche Einrichtung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Abmessungen und Raumhöhen können im Zuge der Bauführung Änderungen unterliegen. Für die Bestellung von Einbaumöbeln sind Naturmaße heranzuziehen.



## Ihr Ansprechpartner



**Provisionsfreier Verkauf  
direkt vom Bauträger!**

**Herr Nico Marschall**

**Telefon**

+43 664 8875 8011

**E-Mail**

nico.marschall@raiffeisen-wohnbau.at



**Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.**

1190 Wien, Mooslackengasse 12 | 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

Planungsänderungen vorbehalten. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

**Impressum:** Medieninhaber: Raiffeisen Wohnbau GmbH, 1190 Wien

Stand: 09.2026



**raiffeisen-wohnbau.at**



Visualisierung Abtsbergengasse



Visualisierung Abtsbergengasse



Visualisierung Abtsbergengasse