



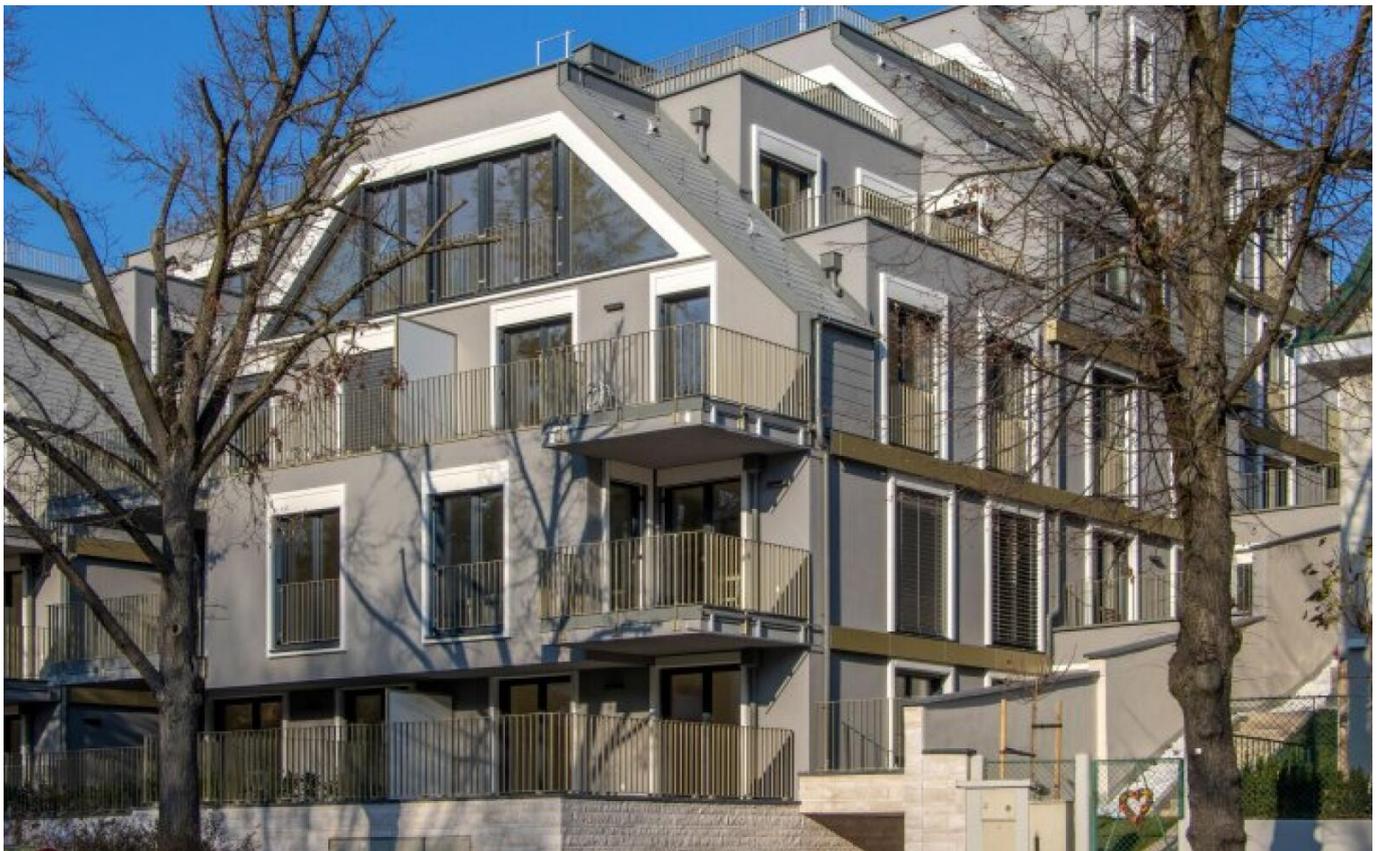
Krottenbachstrasse 182  
1190 Wien

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



# KROTTENBACHSTRASSE 182 / HAUS 1 / TOP 5

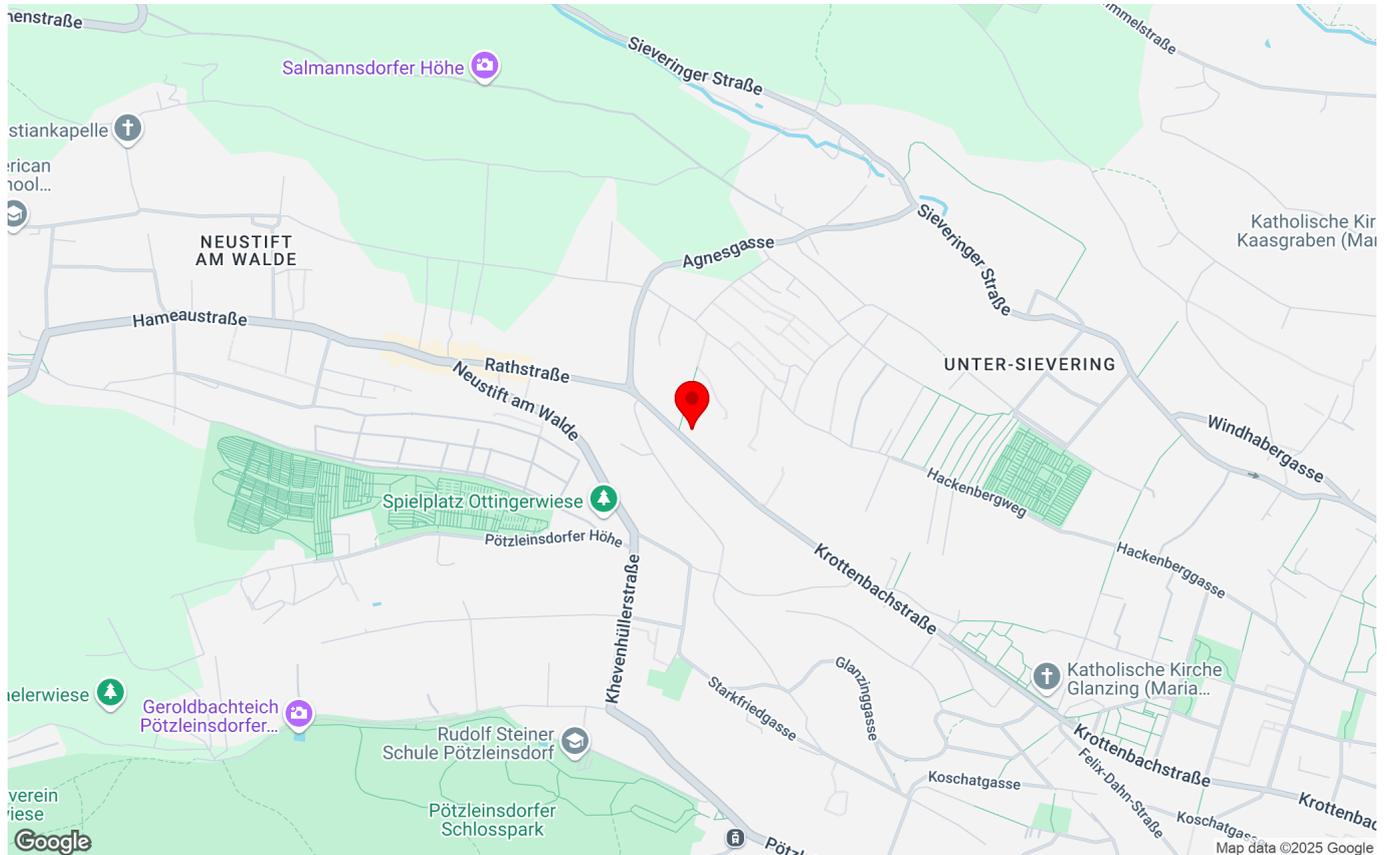
1190 Wien



## QUALITY LIVING IM WUNDERVOLLEN NEUSTIFT.

Objektnummer:	<b>12293</b>
Anzahl Zimmer:	<b>2</b>
Wohnfläche:	<b>58,14 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>437.000,00 €</b>
Status:	<b>Fertiggestellt</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

**Exklusive Lage am Fuße des Hackenbergs, modernes Design und eine einzigartige Atmosphäre. Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.**

Unweit der bekannten Neustifter Heurigen entsteht am Fuße des Hackenbergs in der Krottenbachstraße ein qualitativ hochwertiges Wohnbauprojekt. Durch die Südhanglage werden die Wohnungen optimal belichtet und bieten eine schöne Aussicht. Vor der Türe verkehrt die Buslinie 35A, mit dieser erreichen Sie die Schnellbahnstation "Krottenbachstraße" der Linie S45 sowie die U-Bahn Station "Nußdorferstraße" der Linie U6.

Umgeben von den Neustifter Weinbergen und dem Wienerwald werden 32 qualitativ hochwertige Wohnungen errichtet, die entweder über Eigengärten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen verfügen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis 155 m<sup>2</sup>. Die Apartments werden sich auf mehrere Bauteile verteilen damit Privatsphäre und Individualität geboten werden kann.

Die Ausstattung umfasst hochwertigen Echtholzparkettboden, Fußbodenheizung und Vorbereitung von E-Ladestationen in der Tiefgarage. Ein Home Delivery Space, welcher eine Zustellung von Bestellungen auch in Abwesenheit ermöglichen soll, ist ebenso vorgesehen.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen WohnBau als Bauträger.

Fotos © Irene Schanda;



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

---

1190 Wien, Krottenbachstraße 182 | Quality Living im wundervollen Neustift. | moderne Eigentumswohnungen von ca. 45 bis ca. 155 m<sup>2</sup> | gehobene Ausstattung | jede Wohnung mit Freifläche | hauseigene Tiefgarage | Home Delivery Space | Kunst & Wohnen | Fotos: © Irene Schanda | 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>2023</b>
Bezugstermin:	<b>31.10.2024</b>
Anzahl Zimmer:	<b>2</b>
Wohnfläche:	<b>58,14 m<sup>2</sup></b>
Balkonfläche:	<b>6,68 m<sup>2</sup></b>
Keller:	<b>11,71 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>1. Etage</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Böden:	<b>Fliesen, Fertigparkett</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung, Zentralheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>437.000,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

---

Fliesen, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Personenaufzug, Kabel / Satelliten-TV, Luftwärmepumpe, Pellets, Fertigparkett, Südwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Neubaustandard, Mechanische Be- und Entlüftung, Trennwände Gipskarton, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Flachdach, Walmdach, Schlüsselfertig mit Keller, Baubewilligung, Baugenehmigung, Doppel- / Mehrfachverglasung, Stahlbeton

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 30,51 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A 0,7</b>



1. Obergeschoss



Schnitt

Stiege 1	Top 5	1. Obergeschoss
2 Zimmer		
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 58,14 m<sup>2</sup></b>	
Balkon	ca. 6,68 m <sup>2</sup>	
Einlagerung	ca. 11,71 m <sup>2</sup>	
Raumhöhe	ca. 2,52 m	

Planstand 02.05.2023



- H Raumhöhe
- HK Handtuchheizkörper
- OL Fix Licht- oder Drehklipp
- OL FIX Oberlicht FIX
- RR Regenrohr
- KLIMA Klimagerät
- Öf Öffnungsflügel Fenster
- Öf Öffnungsflügel Tür/Fenstertür



**HAWLIK GERGINSKI  
ARCHITEKTEN ZT GMBH**



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! Abgenutzte Decken und Polster nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN

---



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

---

**Frau Mariella Gruber**

Telefon: **+43 664 88758011**

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

Web: **[www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)**