Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

QUALITY LIVING

Raffelspergergasse 26
1190 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

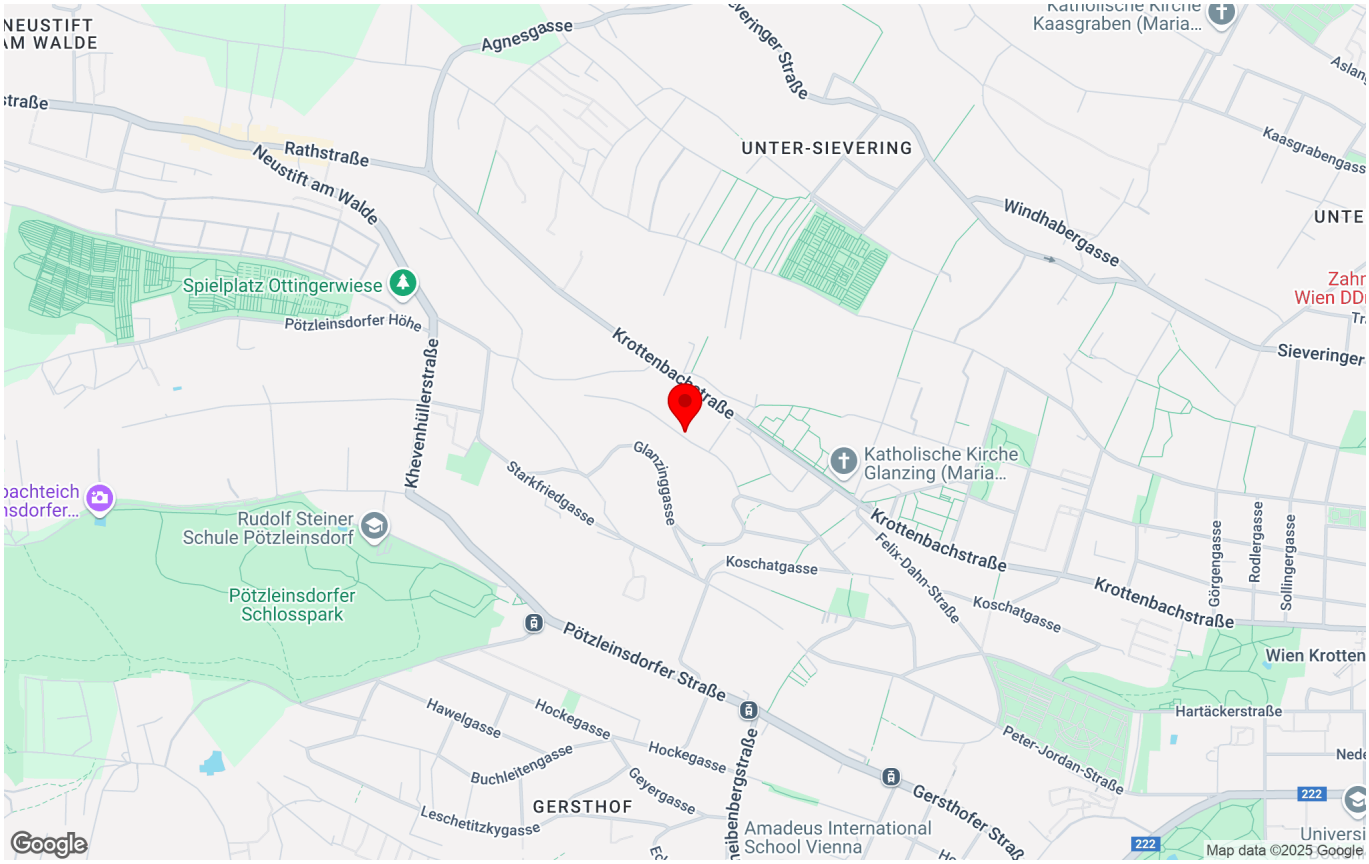
RAFFELSPERGERGASSE 26 / HAUS 2 / TOP 10

1190 Wien

QUALITY LIVING MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE.

Objektnummer:	**12288**
Anzahl Zimmer:	**4**
Wohnfläche:	**155,82 m²**
Kaufpreis:	**1.980.000,00 €**
Status:	**Fertiggestellt**

LAGE



PROJEKTBESCHREIBUNG

*Bei Kauf einer Wohnung bis 30.6.2025, erhalten Sie als Käufer:in einen Möbelgutschein im Wert von EUR 20.000,- inkl. USt. Die Aktion gilt für alle Kaufverträge, die auf Grund eines bis spätestens 30.6.2025 verbindlich vom Käufer unterfertigten Kaufanbots abgeschlossen werden. Der Möbelgutschein wird nach Kaufvertragsunterfertigung und vertragsgemäßer Zahlung oder Sicherstellung des Kaufpreises ausgefolgt. Wenn Sie uns dies vor Kaufvertragsunterfertigung bekanntgegeben, erhalten Sie statt dem Möbelgutschein eine Kaufpreisreduktion in Höhe von EUR 20.000,00 inkl. USt. Eine Barablöse ist nicht möglich.

Absolute Ruhelage, modernste Ausstattung und ein idyllischer Blick auf die Weinberge rund um Wien.
Das ist Quality Living von Raiffeisen WohnBau.

Raffelspergergasse 26 ein Wohntraum in bester Grünruhelage, parallel zur Krottenbachstraße gelegen. In einer Sackgasse mit ausschließlich Anrainerverkehr und exklusivem Blick über Wien wurden auf rund 1.800 m² insgesamt **20 Wohneinheiten** mit **20 Kfz-Stellplätzen** errichtet. Jede Wohnung - zwischen ca. 50 und 156 m² - verfügt über einen

Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien 35A und 43B in unmittelbarer Nähe sowie durch die U-Bahnlinien U4, U6 und die Schnellbahnlinie S45 gegeben. Die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind für den Einbau einer E-Ladestation vorbereitet. Außerdem verfügt das Wohnhaus über einen Home Delivery Space, der das Anliefern von Paketen auch in Abwesenheit ermöglicht.

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

Visualisierungen: © JamJam

Fotos: © Irene Schanda

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

1190 Wien, Raffelspergergasse 26 I Quality Living mit Blick auf die Weinberge. I 20 Eigentumswohnungen zwischen ca. 50 und 156 m² I Wohntraum in bester Grünruhelage | modernste Ausstattung | Balkon, Terrasse oder Eigengarten | hauseigene Tiefgarage | Home Delivery Space | ausschließlich Anrainerverkehr | Kunst & Wohnen | Visualisierungen: © JamJam | Fotos: © Irene Schanda | wohnen.einfach.machen. | 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, vorranging 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.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

ECKDATEN

Objektart:	**Wohnung**
Vertragsart:	**Kaufobjekt**
Anzahl Zimmer:	**4**
Wohnfläche:	**155,82 m²**
Balkonfläche:	**21,85 m²**
Terrassenfläche:	**21,22 m²**
Keller:	**15,28 m²**
Stockwerk:	**1. DG**
Bäder:	**2**
WC:	**2**
Böden:	**Estrich, Fliesen, Parkett**
Heizung:	**Fußbodenheizung**

KOSTEN

Kaufpreis:	**1.980.000,00 €**

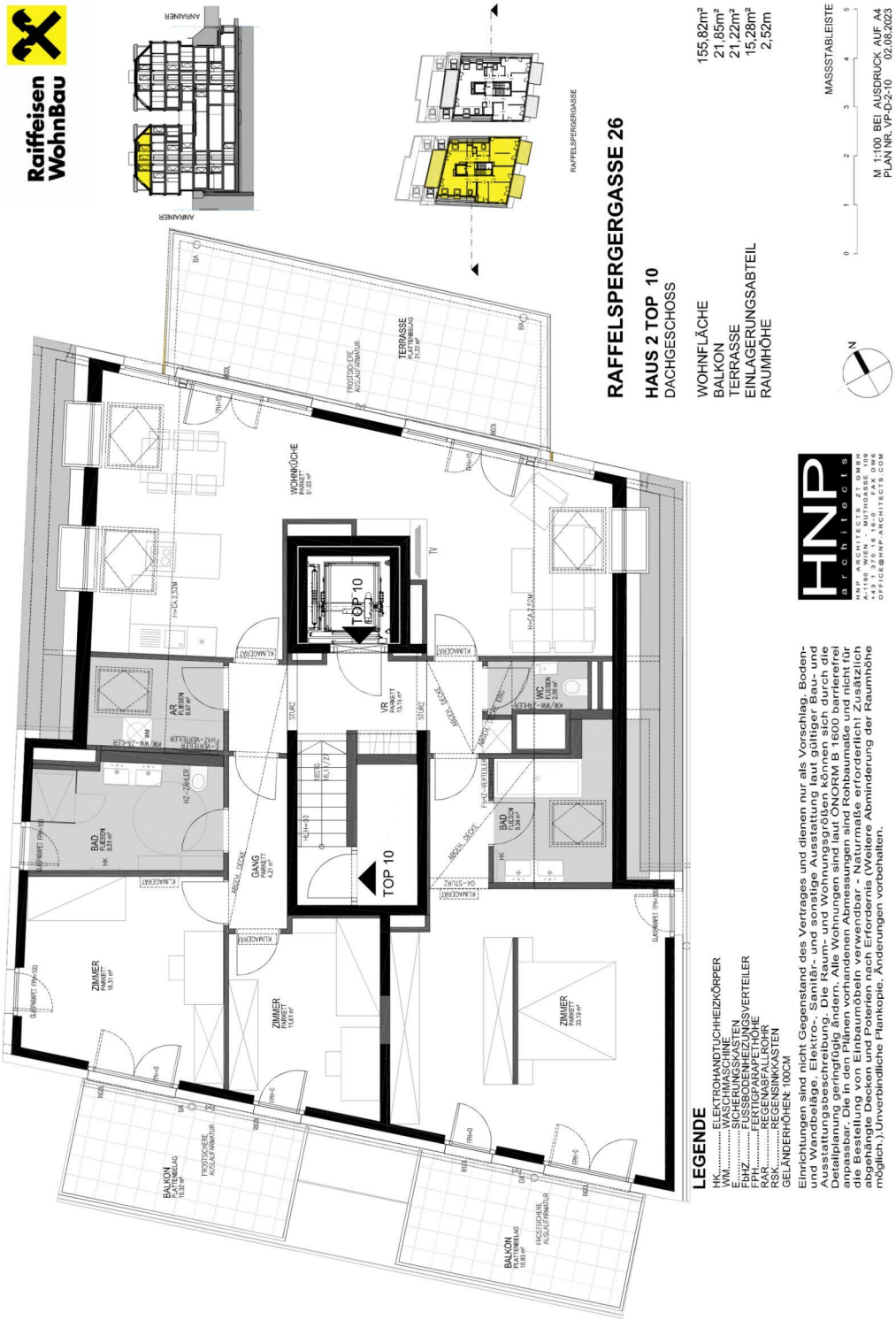
zuzügl. Kaufnebenkosten

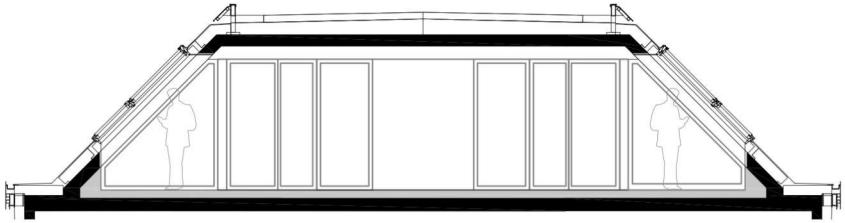
AUSSTATTUNG

Estrich, Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Klimaanlage, Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Neubaustandard, Mechanische Be- und Entlüftung, Trennwände Gipskarton, Öffenbare Fenster, Toilette, Flachdach, Satteldach, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster, Schallschutzfenster, Bad mit WC, Stahlbeton

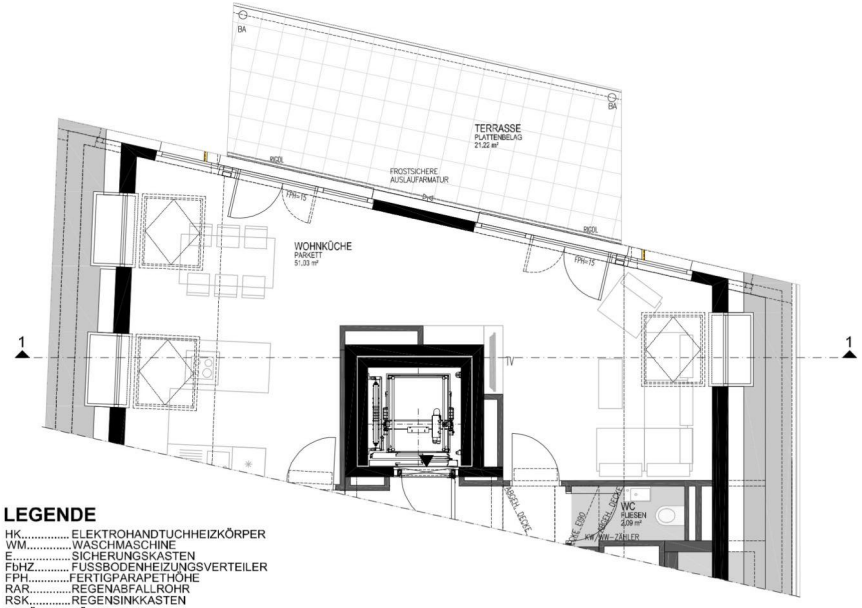
ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf:	**B 33,86 kWh/m²a**
fGEE:	**A 0,76**


Raiffeisen WohnBau
ANFAHRER
ANFAHRER
RAFFELSPERGERGASSE
RAFFELSPERGERGASSE 26
HAUS 2 TOP 10
DACHGESCHOSS
WOHNFLÄCHE 155,82m²
BALKON 21,85m²
TERRASSE 21,22m²
EINLAGERUNGSABTEIL 15,28m²
RAUMHÖHE 2,52m
MASSSTABLEISTE
0 1 2 3 4 5
M 1:100 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-D-2-10 02.08.2023
HNP architects
HNP ARCHITECTS ZT GMBH
A-1190 WIEN, MUTHGASSE 109
+43 1 720 34 34 FAX DW 99
OFFICE@HNP-ARCHITECTS.COM
TERRASSE
PLATTENBELAG
21,22 m²
TROPFSICHERE AUSLAUFARMATUR
WOHNKÜCHE
PARKETT
51,03 m²
TOP 10
TV
VR
PARKETT
15,15 m²
STURZ
STURZ
WC
FLIESEN
2,09 m²
BAD
FLIESEN
5,34 m²
BAD
FLIESEN
6,51 m²
HZ-ZÄHLER
AR
FLIESEN
6,67 m²
GANG
PARKETT
4,21 m²
TOP 10
ZIMMER
PARKETT
16,31 m²
ZIMMER
PARKETT
11,61 m²
ZIMMER
PARKETT
30,19 m²
BALKON
PLATTENBELAG
10,22 m²
BALKON
PLATTENBELAG
10,61 m²
LEGENDE
HK.....ELEKTROHANDTUCHHEIZKÖRPER
WM.....WASCHMASCHINE
E.....SICHERUNGSKASTEN
FbHZ.....FUSSBODENHEIZUNGSVERTEILER
FPH.....FERTIGPARAPETTHÖHE
RAR.....REGENABFALLROHR
RSK.....REGENSINKKASTEN
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 Wohnflächenangaben sind aus den Detailplänen ersichtlich. Alle Wohnungen sind laut ÖNORM B 1600 barrierefrei anpassbar. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.).Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



SCHNITT 1-1



LEGENDE

HK.....ELEKTROHANDTUCHHEIZKÖRPER
WM.....WASCHMASCHINE
E.....SICHERUNGSKASTEN
FbHZ.....FUSSBODENHEIZUNGSVERTEILER
FPH.....FERTIGPARAPETHÖHE
RAR.....REGENABFALLROHR
RSK.....REGENSINKKASTEN
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 ÖNORM B 1600 barrierefrei anpassbar. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.).Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

HNP architects
HNP ARCHITECTS ZT GMBH
A-1190 WIEN - MUTHGASSE 109
+43 1 370 16 16-0 FAX DW6
OFFICE@HNP-ARCHITECTS.COM

RAFFELSPERGERGASSE 26

HAUS 2 TOP 10

DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	155,82m²
BALKON	21,85m²
TERRASSE	21,22m²
EINLAGERUNGSABTEIL	15,28m²
RAUMHÖHE	2,52m

N

MAßSTABLEISTE
0 2 4 6 8 10

M 1:100 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-D-1-10-2 02.08.2023

Raiffeisen WohnBau
Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mariella Gruber

Telefon: **+43 664 88758011**

E-Mail: **mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at**

Verkauf direkt vom Bauträger.

Raiffeisen WohnBau

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**

Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.