



Raffelspergergasse 26  
1190 Wien

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

# RAFFELSPERGERGASSE 26 / HAUS 2 / TOP 3

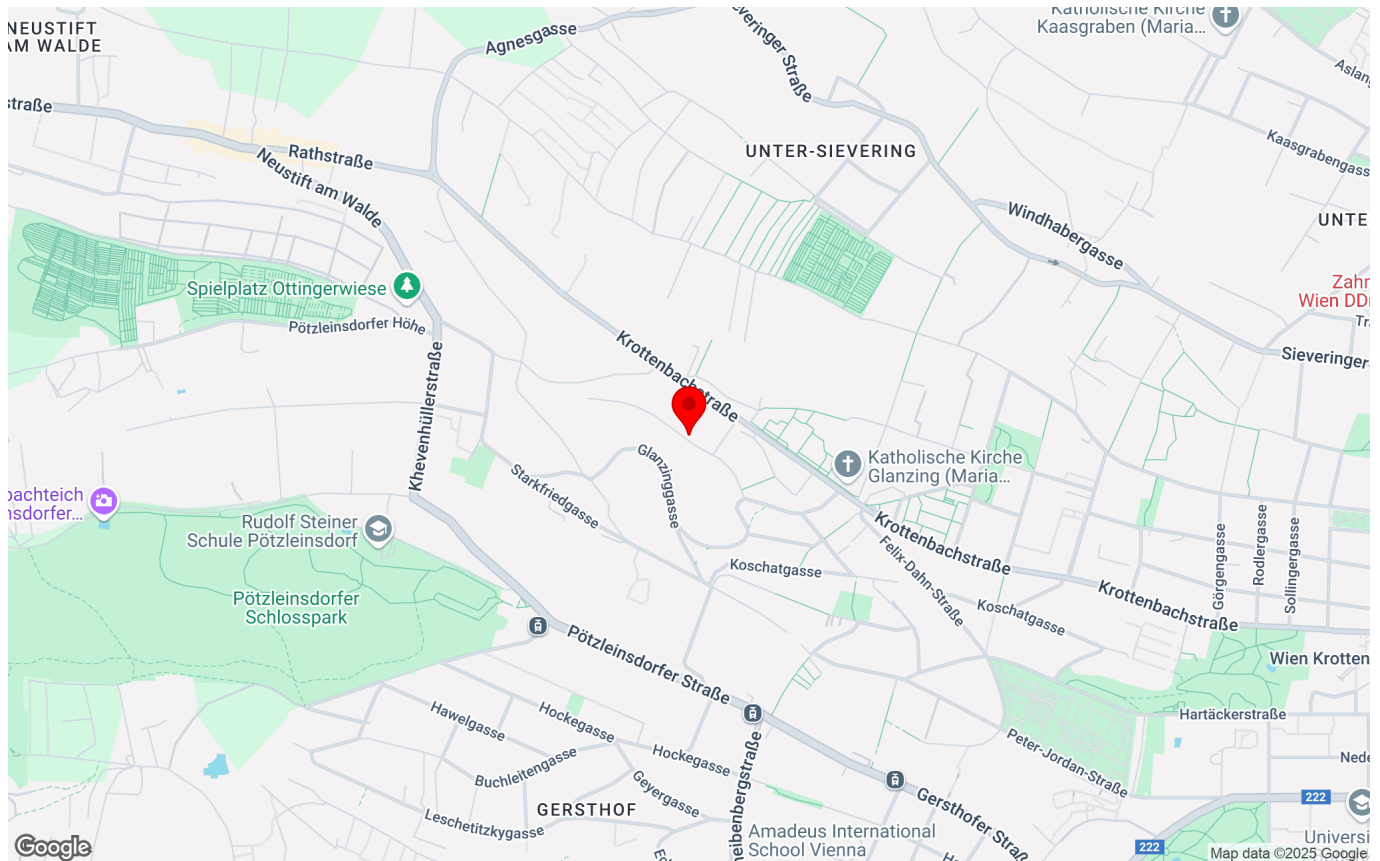
1190 Wien



## QUALITY LIVING MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE.

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Objektnummer:  | <b>12280</b>                |
| Anzahl Zimmer: | <b>4</b>                    |
| Wohnfläche:    | <b>101,79 m<sup>2</sup></b> |
| Kaufpreis:     | <b>997.600,00 €</b>         |
| Status:        | <b>Fertiggestellt</b>       |

## 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 bekanntgeben, 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 Wohnraum in bester Grünruhelage, parallel zur Krottenbachstraße gelegen. In einer Sackgasse mit ausschließlich Anrainerverkehr und exklusivem Blick über Wien wurden auf rund 1.800 m<sup>2</sup> insgesamt **20 Wohneinheiten** mit **20 Kfz-Stellplätzen** errichtet. Jede Wohnung - zwischen ca. 50 und 156 m<sup>2</sup> - verfügt über einen

Balkon, eine Terrasse oder einen Eigengarten.

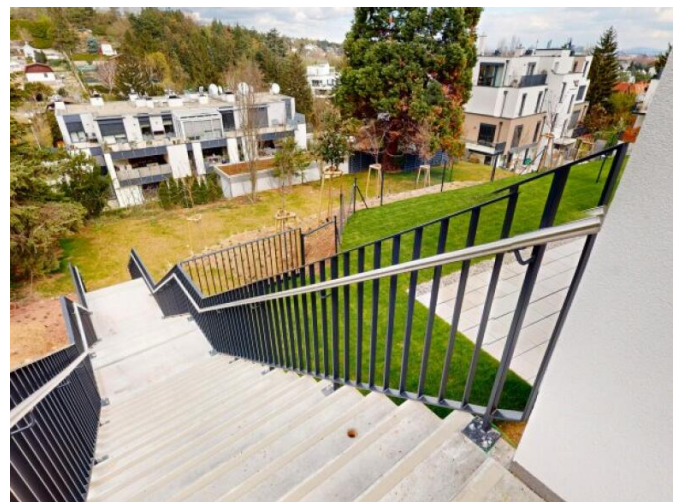
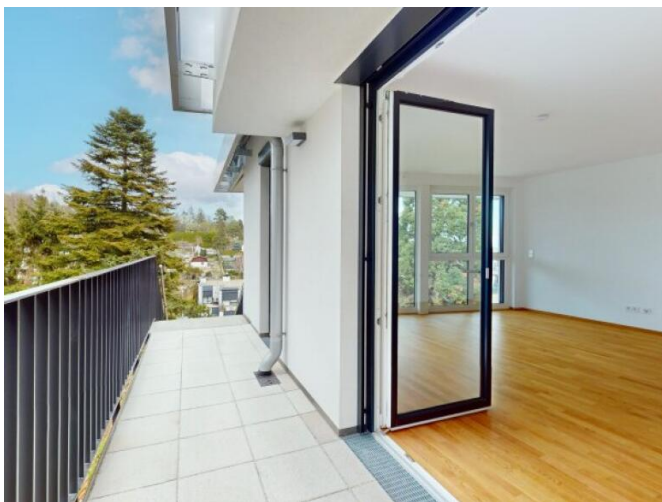
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinien 35A und 43B in unmittelbarer Nähe sowie durch die U-Bahnlinien U4, U6 und die Schnellbahnlinie S45 gegeben. Die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind für den Einbau einer E-Ladestation vorbereitet. Außerdem verfügt das Wohnhaus über einen 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 | Quality Living mit Blick auf die Weinberge. | 20 Eigentumswohnungen zwischen ca. 50 und 156 m<sup>2</sup> | Wohnraum 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](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>                |
| Anzahl Zimmer:   | <b>4</b>                         |
| Wohnfläche:      | <b>101,79 m²</b>                 |
| Terrassenfläche: | <b>10,56 m²</b>                  |
| Gartenfläche:    | <b>344,81 m²</b>                 |
| Keller:          | <b>9,55 m²</b>                   |
| Stockwerk:       | <b>EG</b>                        |
| Bäder:           | <b>2</b>                         |
| WC:              | <b>2</b>                         |
| Böden:           | <b>Estrich, Fliesen, Parkett</b> |
| Heizung:         | <b>Fußbodenheizung</b>           |

## KOSTEN

---

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Kaufpreis:              | <b>997.600,00 €</b> |
| zuzügl. Kaufnebenkosten |                     |

## AUSSTATTUNG

---

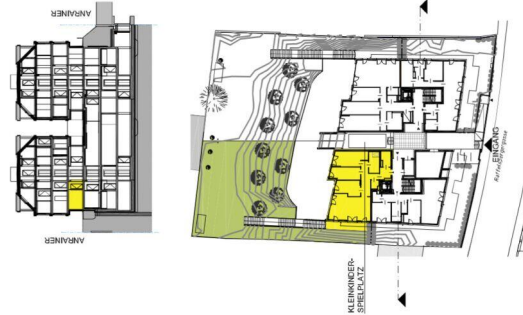
Estrich, Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Südwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Neubaustandard, Mechanische Be- und Entlüftung, Trennwände Gipskarton, Öffnbare Fenster, Toilette, Flachdach, Satteldach, Schlüsselfertig mit Keller,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

## ENERGIEAUSWEIS

---

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Heizwärmebedarf: | <b>B 33,86 kWh/m²a</b> |
| fGEE:            | <b>A 0,76</b>          |





## 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



MASSSTABEISENTE  
0 1 2 3 4 5  
M 1:100 BEI AUSDRUCK AUF A4  
PLAN NR. VP-00-2-02 02.08.2023

SIEHE SEITE 2

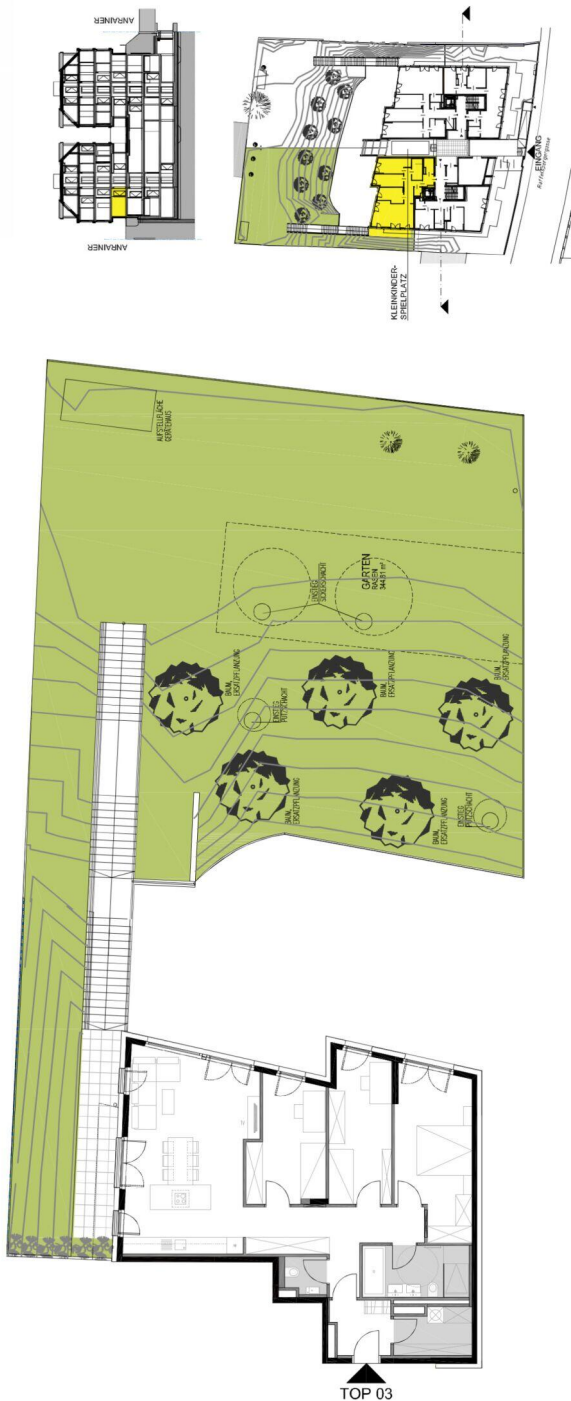


### LEGENDE

HK ..... ELEKTROHANDTUCHHEIZKÖRPER  
WM ..... WÄSCHMASCHINE  
ENIZ ..... SICHERUNGSKÄSTEN  
FPH ..... FERTIGPARAPETHE  
RAR ..... REGENABFALLROHR  
RKH ..... REGENKASTEN  
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 fertige Ausführung. Die Abmessungen der Räume sind in der Planzeichnung angegeben (abhängig von den Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abänderung der Raumhöhe möglich.)). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

**HNP**  
ARCHITECTS  
ARTISTEN  
AN DER  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
OFFICE@HNP-ARCHITECTS.COM



Raffelspergergasse 26

Haus 2 Top 03  
Erdgeschoss

Wohnfläche  
Terrasse  
Garten  
Einlagerungsabteil  
Raumhöhe

101,79m²  
10,56m²  
344,81m²  
7,65m²  
2,52m



MAßSTABLEISTE  
0 2 4 6 8 10  
M 1:200 BEI AUSDRUCK AUF A4  
PLAN NR. VP-00-242-2 02.08.2023



LEGENDE

- HK.....ELEKTROHANDTÜCHHEIZKÖRPER
- WM.....WASCHMASCHINE
- ENIZ.....SICHERUNGSKÄSTEN
- ENIZ.....SICHERUNGSKÄSTEN
- FPH.....FERTIGPARAPETHE
- RAR.....REGENABFALLROHR
- RAK.....REGENKLENNKASTEN
- 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 Korbaumasse und nicht für die Bauteile. Bei Änderungen der Abmessungen sind die entsprechenden Änderungen in den abhängigen Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abänderung der Raumhöhe möglich.) Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN





## 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)**