



Jedlersdorfer Platz 26  
1210 Wien

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



# JEDLERSDORFER PLATZ 26 / 1 / TOP 13

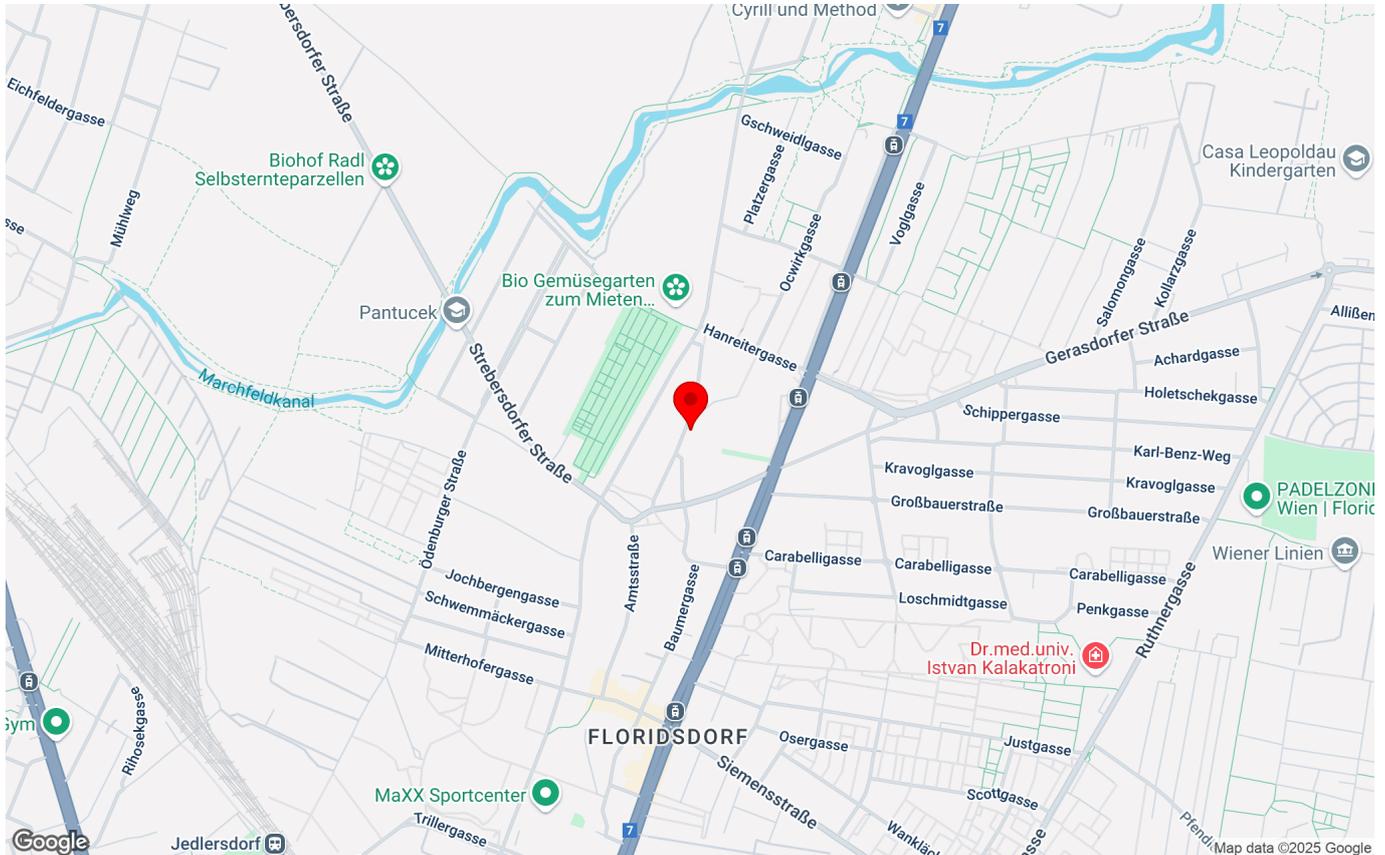
1210 Wien



## QUALITY LIVING IM STIMMUNGSVOLLEN HEURIGENVIERTEL.

Objektnummer:	<b>12468</b>
Anzahl Zimmer:	<b>4</b>
Wohnfläche:	<b>113,87 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis:	<b>846.400,00 €</b>
Status:	<b>In Planung</b>

## LAGE



## PROJEKTbeschreibung

**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

### Das Projekt im Überblick:

- 34 exklusive Eigentumswohnungen **auf Eigengrund**
- 2 bis 5 Zimmer mit 40 bis 124 m<sup>2</sup>
- umweltbewusste Heizungsart - Erdwärmepumpe
- hauseigene Tiefgarage mit 28 Stellplätzen
- optimale Anbindung an die City
- provisionsfrei - direkt vom Bauträger

**Voraussichtlicher Baustart ist Herbst 2025.**

**Geplante Fertigstellung ist Sommer 2027.**

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

Bild: © JamJam - Planungsänderungen vorbehalten!



## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

---

1210 Wien, Jedlersdorfer Platz 26 | Quality Living im stimmungsvollen Heurigenviertel. | Heurigenparadies | optimale Anbindung an die City | zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Sportler | Projekt ist in Planung | **voraussichtlicher Baustart Herbst 2025** | Visualisierung: © JamJam | 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>113,87 m<sup>2</sup></b>
Terrassenfläche:	<b>93,15 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	<b>1. DG</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Böden:	<b>Fliesen, Parkett</b>
Heizung:	<b>Fußbodenheizung</b>

## KOSTEN

---

Kaufpreis:	<b>846.400,00 €</b>
zuzügl. Kaufnebenkosten	

## AUSSTATTUNG

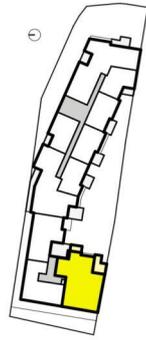
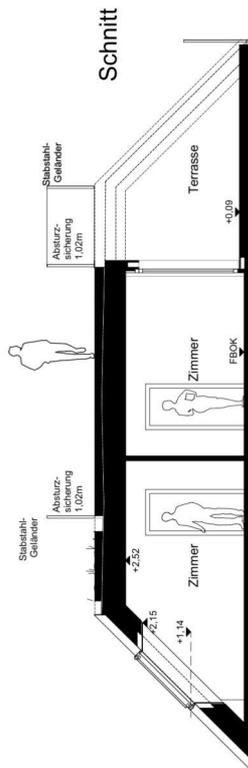
---

Fliesen, Parkett, Erdwärme, Fußbodenheizung, Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Getrennte Toiletten, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Schallschutzfenster

## ENERGIEAUSWEIS

---

Heizwärmebedarf:	<b>B 33,5 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
fGEE:	<b>A+ 0,73</b>



1:125

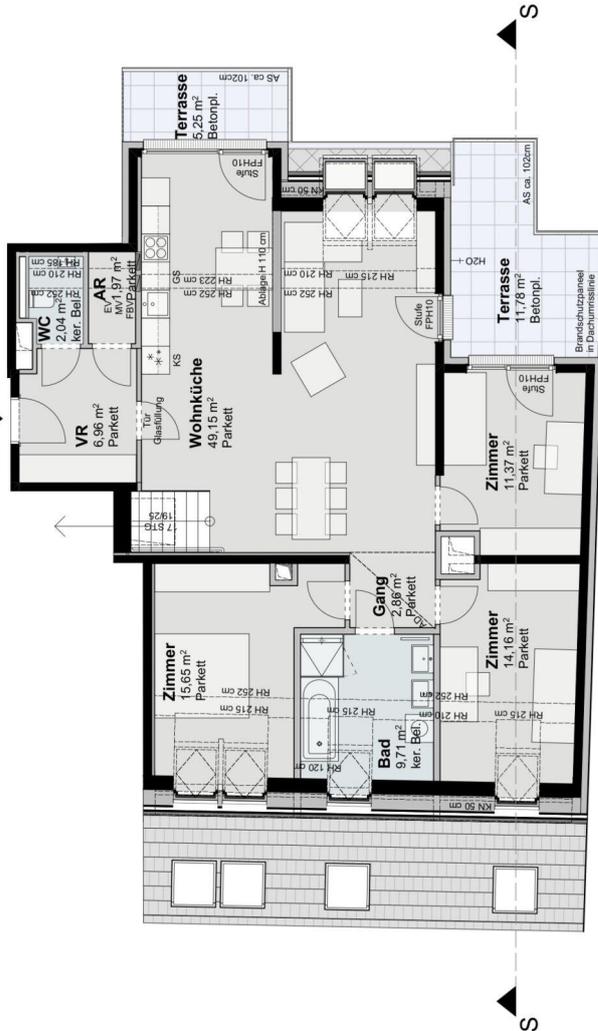
- Planstand 2025-02-05  
Plannr.: 709 113H
- AD Abgehängte Decke
  - AS Absturz-sicherung (Unterseite 220-224cm hoch)
  - AR Abstellraum
  - BA Bodenablauf
  - DL Durchgangslücke
  - EL Elektroverleiler
  - FBV Fertigparapethöhe
  - FPH Fertigtürschwelle bei FPH 0) (43 cm Türschwelle bei FPH 0)
  - KN Kniestock
  - MV Medienverteiler
  - MDZ Maschendrahtzaun
  - RH Raumhöhe
  - SR Schrankraum
  - US Untersicht
  - VR Vorräum
  - VS Vorsetzschale

**1. DG** Top 1/13

**4 ZIMMER**

<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	ca. 113,87 m <sup>2</sup>
Terrassen	ca. 17,03 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 76,12 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 5,17 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,55 m

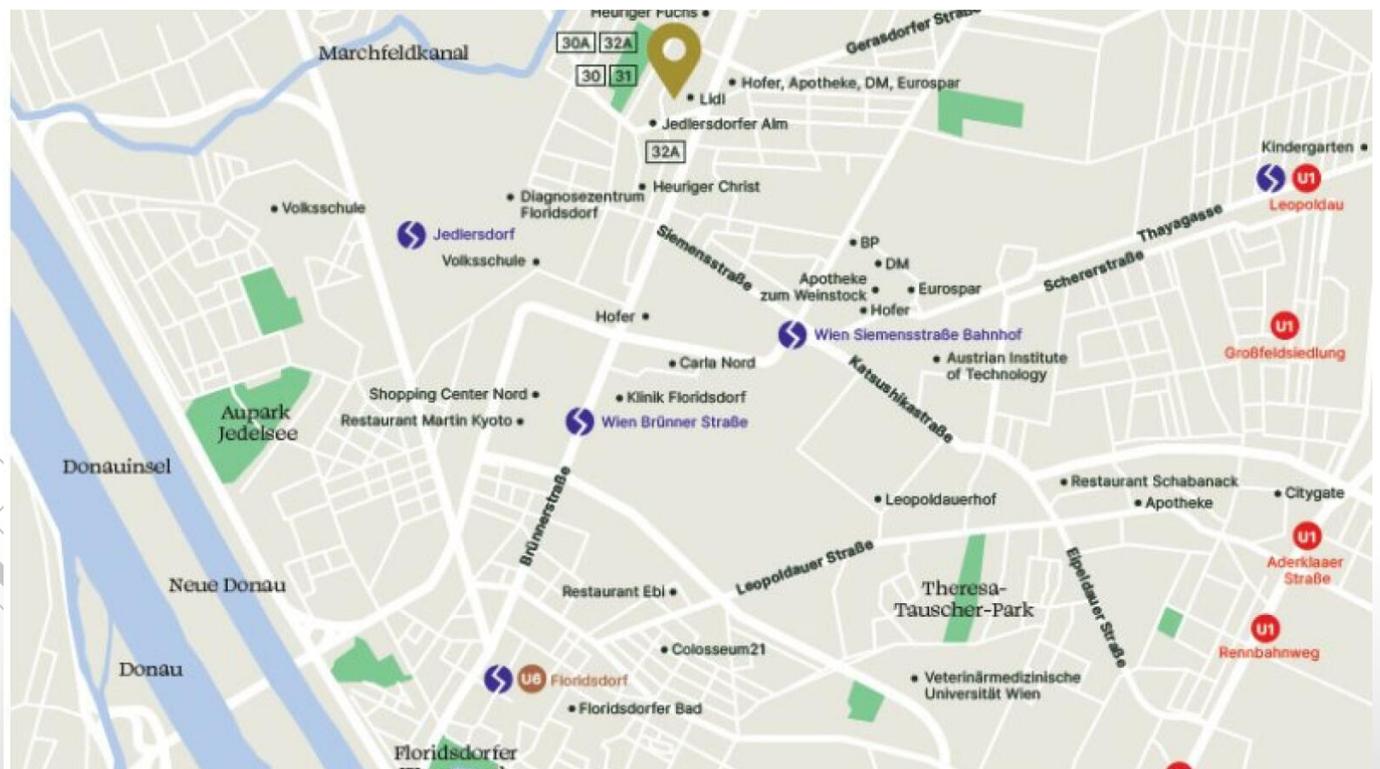
1/13



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und Ausstattungsbearbeitung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



## IMPRESSIONEN



## IMPRESSIONEN

---



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

---

**Frau Mag. Christina Baumgartner**

Telefon: **+43 664 88758263**

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

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