Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

QUALITY LIVING

Klenaugasse 3
1220 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

KLENAUGASSE 3 / TOP 27

1220 Wien

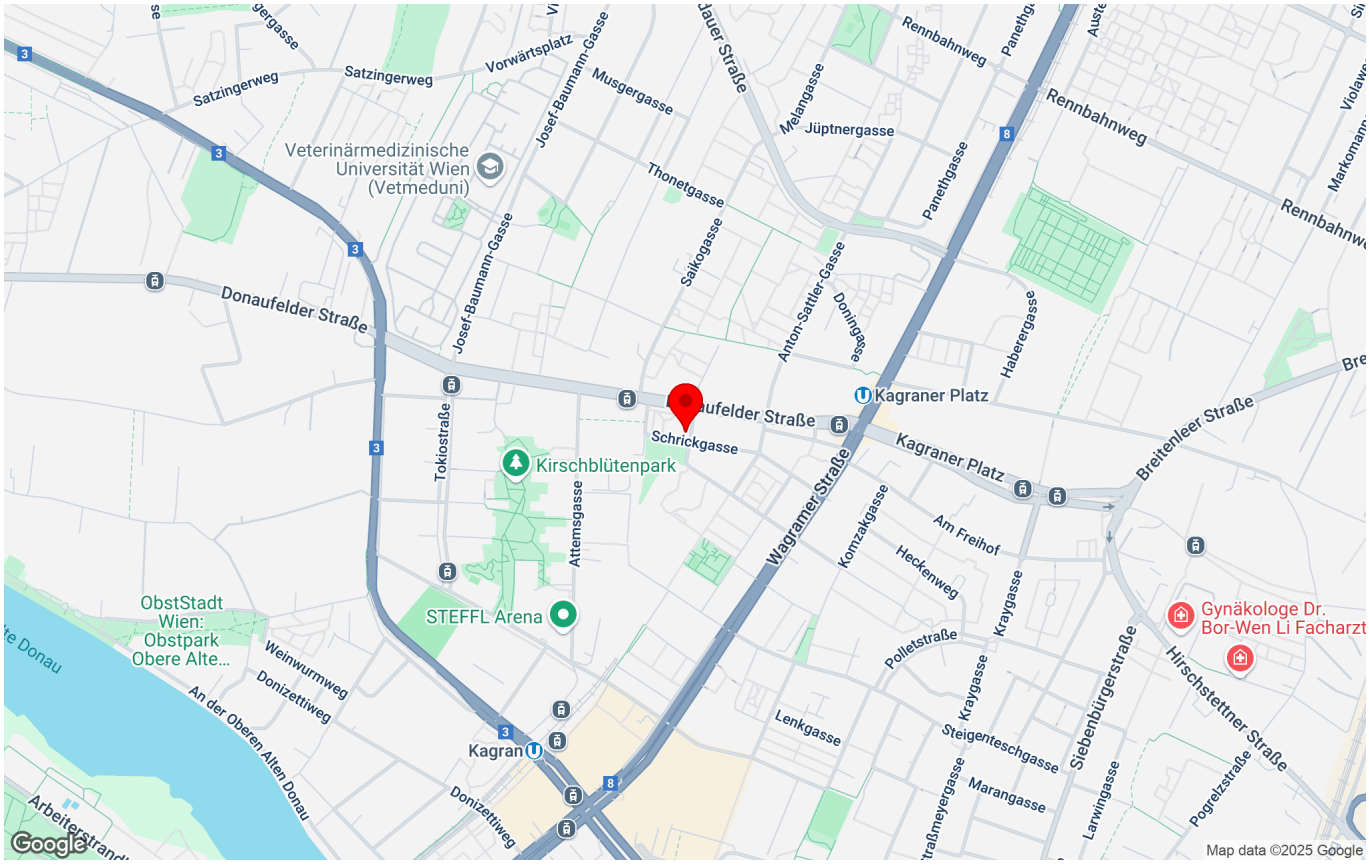
QUALITY LIVING AM SCHRICKPARK.

Objektnummer:	**12402**
Anzahl Zimmer:	**3**
Wohnfläche:	**113,31 m²**
Kaufpreis:	**849.100,00 €**
Status:	**Fertiggestellt (02/2025)**

Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

LAGE



PROJEKTBESCHREIBUNG

Gefragte urbane Wohnlage, familiäres Wohnen, Eigengrund, Lebensgefühl von „Haus mit Garten“ und beste Nahversorgung.

Das ist Quality Living von Raiffeisen Wohnbau.

Im Zentrum des 22. Bezirkes entsteht auf einer hellen **Eckliegenschaft** ein Baukörper mit **fünf Townhäusern und 23 Wohnungen.** Die zweistöckigen Townhäuser sind großzügig und intelligent konzeptioniert und bieten insbesondere Familien ausreichend Platz. Direkt vom Wohnraum gelangt man auf die Terrasse und weiter in die jeweils vorgesehenen Eigengärten, wodurch den Townhaus-Bewohnern mitten in der Stadt das Lebensgefühl eines „Hauses mit Garten“ vermittelt wird. Der vielfältige Wohnungsmix aus 1- bis 4-Zimmer-Apartments – alle mit großen Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen – bietet für jede Lebensform Platz. Im Erdgeschoß ist überdies eine kleine, barrierefreie Ein-Zimmer-Wohnung geplant, die auch als Ordination oder Therapieraum gut nutzbar wäre. Der Kleinkinderspielplatz befindet sich im Innenhof. Besonderes Highlight ist die einzigartige Lage auf **Eigengrund**!

In der **hauseigenen Tiefgarage** stehen gesamt 17 Stellplätze zur Verfügung. Der Kaufpreis eines Stellplatzes beträgt zusätzlich ab EUR 30.000,- (Eigennutzer).

Die Lage unseres Projektes in der Klenaugasse 3 verbindet Zuhause, Arbeit, Leben und Einkaufen perfekt. Die U1 Station „Kagraner Platz“, die Straßenbahnlinie 26 und der Bus 27A sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. In der direkten Nachbarschaft entsteht ein Supermarkt und das Westfield Donauzentrum bietet sich ebenfalls für Einkaufsbummel an. Die gesamte Gegend floriert und Sie profitieren von Nahversorgern, Schulen und Cafés in der unmittelbaren Umgebung.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen Wohnbau als Bauträger.

Visualisierung: © JamJam, Fotos: © Irene Schanda

Planungsänderungen vorbehalten!

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

1220 Wien, Klenaugasse 3 I Quality Living am Schrickpark. I gefragte urbane Wohnlage | familiäres Wohnen | Eigengrund | Lebensgefühl von „Haus mit Garten“ | beste Nahversorgung | durchdachte Grundrisse & top Ausstattung | Visualisierung: © 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**
Baujahr:	**2024**
Bezugstermin:	**Frühjahr 2025**
Anzahl Zimmer:	**3**
Wohnfläche:	**113,31 m²**
Balkonfläche:	**9,61 m²**
Terrassenfläche:	**48,55 m²**
Keller:	**5,35 m²**
Stockwerk:	**1. DG**
Bäder:	**1**
WC:	**1**
Böden:	**Fliesen, Parkett**
Heizung:	**Fußbodenheizung**

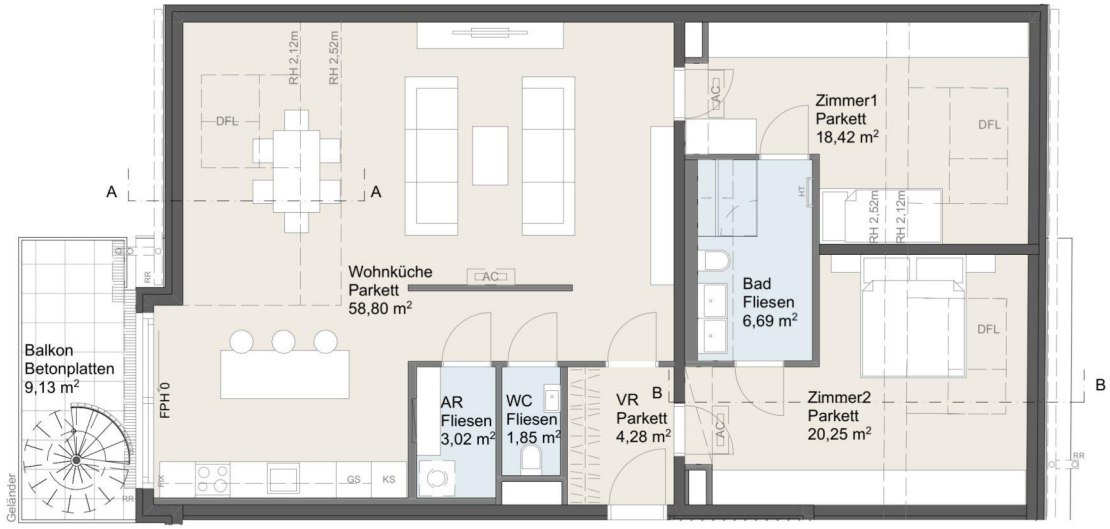
KOSTEN

Kaufpreis:	**849.100,00 €**

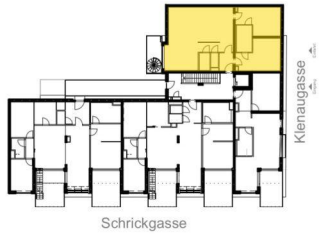
zuzügl. Kaufnebenkosten

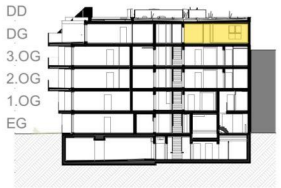
AUSSTATTUNG

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Fernwärme, Fahrradraum, Neubaustandard, Trennwände Gipskarton, Glasfaseranbindung, Öffenbare Fenster, Toilette, Mansarddach, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Kunststofffenster, Bad mit WC, Stahlbeton



Top 27



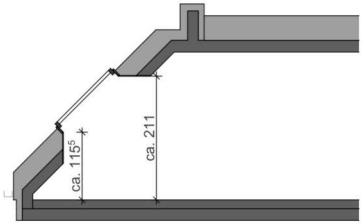


Klenaugasse 3, 1220 Wien
Top 27, Dachgeschoß

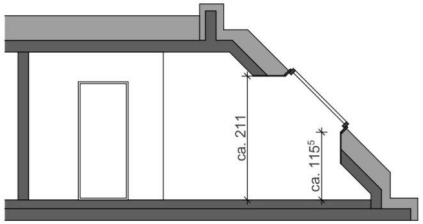
Wohnfläche	113,31 m²
Terrasse	45,09 m²
Balkon	9,13 m²
Kellerabteil	5,35 m²

Lichtkuppel	Oberlicht fix
AC	Klimagerät
DFL	Dachflächenfenster
FA	Frostsichere Armatur
HT	Handtuchheizkörper
FPH	Fertigparapethöhe
RR	Regenrohr
	Fußbodenheizungsverteiler

Abgh. Decken: 2,10m
Raumhöhe: 2,50m
Geländerhöhen:
DG-DD=110cm



Systemschnitt A



Systemschnitt B

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 Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

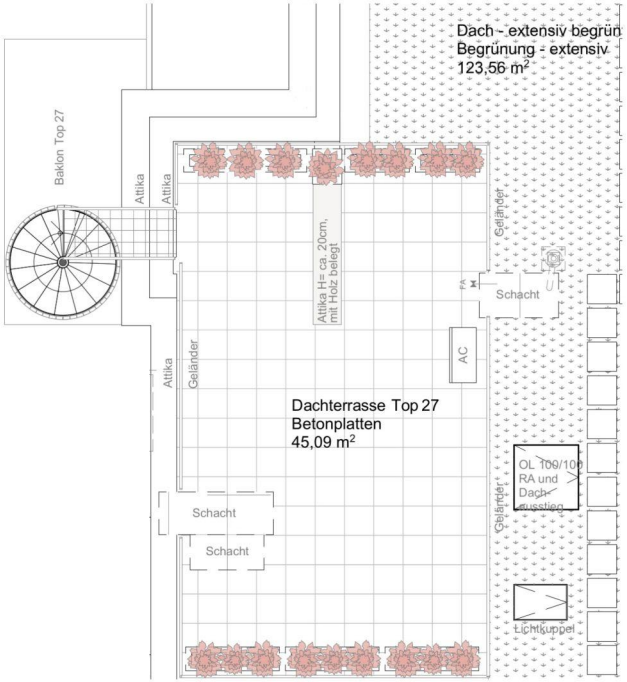
N

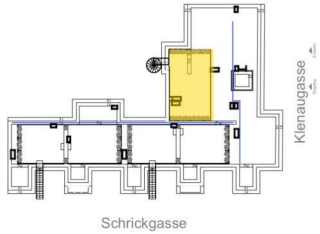
A4 Maßstab 1:100 21.10.2024

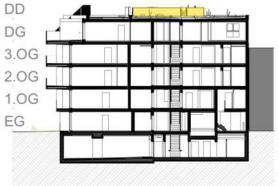
0 1 2 3 4 5

M & S
M&S Architekten ZT GmbH
Rechte Wienzeile 37/1/4 • 1040 Wien
Telefon: +43-1-5872924
E-Mail: office@architects.co.at

Raiffeisen WohnBau
Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.







Klenaugasse 3, 1220 Wien
Top 27, Dachterrasse

Wohnfläche	113,31 m²
Terrasse	45,09 m²
Balkon	9,13 m²
Kellerabteil	5,35 m²

Lichtkuppel	Oberlicht fix
AC	Klimagerät
DFL	Dachflächenfenster
FA	Frostsichere Armatur
HT	Handtuchheizkörper
FPH	Fertigparapethöhe
RR	Regenrohr
	Fußbodenheizungsverteiler

Abgh. Decken: 2,10m
Raumhöhe: 2,50m
Geländerhöhen:
DG-DD=110cm

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 Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.

N

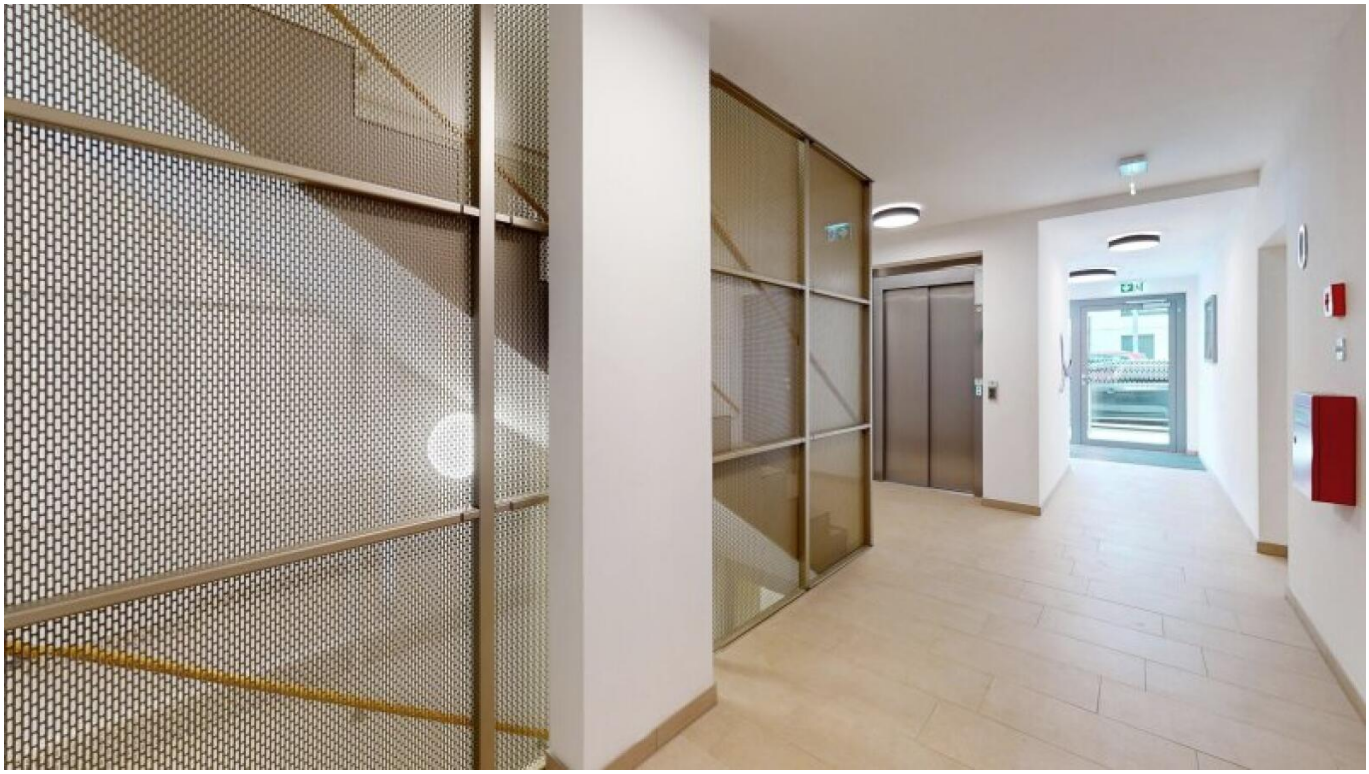
A4 Maßstab 1:100 21.10.2024

0 1 2 3 4 5

M&S Architekten ZT GmbH
Rechte Wienzeile 37/1/4 • 1040 Wien
Telefon: +43-1-5872924
E-Mail: office@architects.co.at

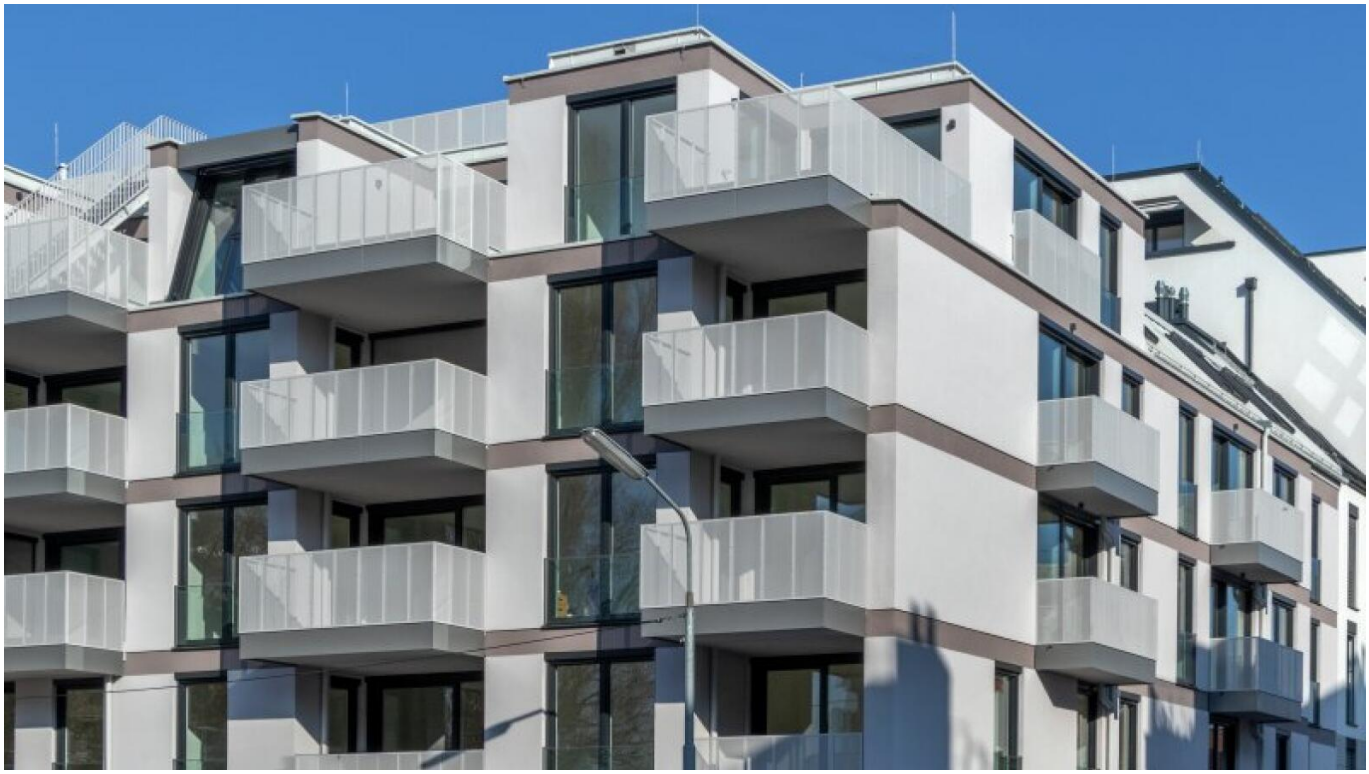
Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

IMPRESSIONEN

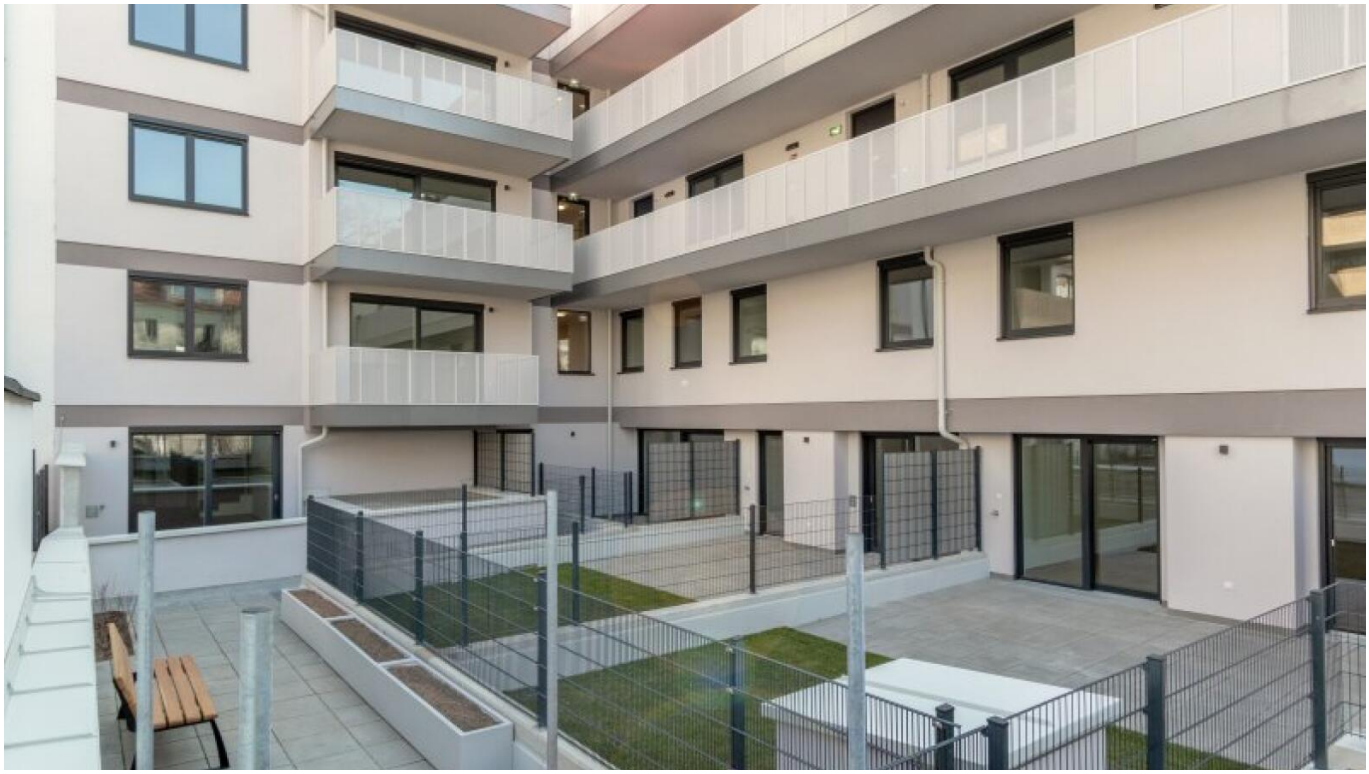


IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



Raiffeisen WohnBau

Eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Mag. Irene Kueß

Telefon: **+43 664 8875-8304**

E-Mail: **irene.kuess@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.