

 Quality Living  
**in the beauty  
of Neustift.** 

**Krottenbachstrasse 182 / Haus 3 / Top 1  
1190 Wien**

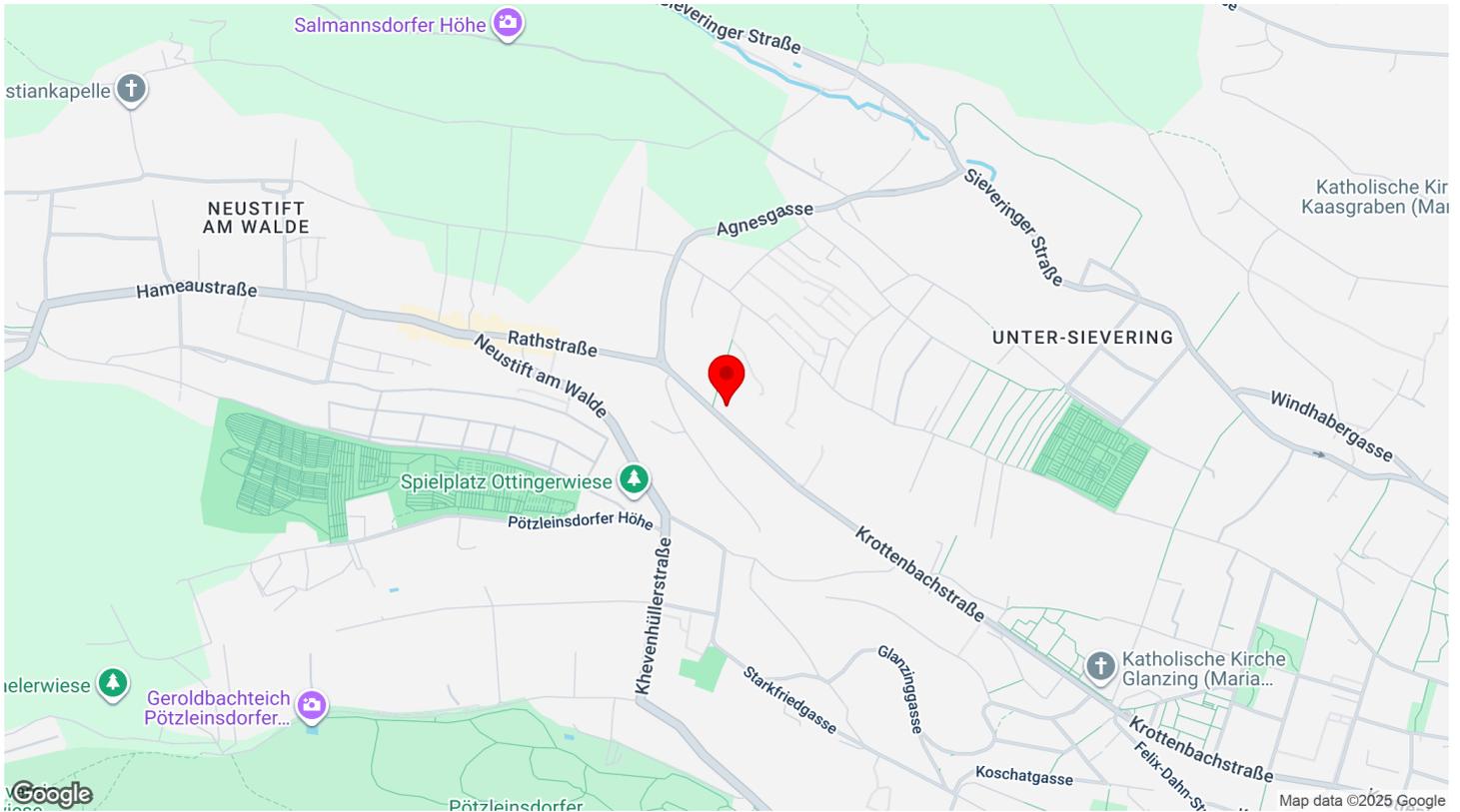


**Krottenbachstrasse 182 / Haus 3 / Top 1 | 1190 Wien**



<b>Property number</b>	12314
<b>Vertragsart</b>	Property for sale
<b>Purchase price</b>	1.793.500,00 €
<b>zuzüglich Kaufnebenkosten</b>	

## Location



## Project Description

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

Unweit der bekannten Neustifter Heurigen entstand am Fuße des Hackenberges 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 wurden 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 verteilen sich auf mehrere Bauteile und bieten dadurch Privatsphäre und Individualität!

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 ermöglicht, wurde ebenso vorgesehen.

wohnen.einfach.machen.

Mit Raiffeisen Wohnbau als Bauträger.

HWB: 30,51 | Fotos © Irene Schanda

## Arts & living

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.

## Key data

<b>Property number</b>	12314
<b>Property type</b>	Apartment
<b>Vertragsart</b>	Property for sale
<b>Year of construction</b>	2023
<b>Bezugstermin</b>	31.10.2024
<b>Status</b>	Fertiggestellt (11/2024)
<b>Floor</b>	EG
<b>Purchase price</b>	1.793.500,00 €
<b>zuzüglich Kaufnebenkosten</b>	

<b>Rooms</b>	4
<b>Living area</b>	154,83 m <sup>2</sup>
<b>Open space</b>	482,91 m <sup>2</sup>
<b>Basement area</b>	8,83 m <sup>2</sup>
<b>Thermal energy required</b>	B 32,81 kWh/m <sup>2</sup> year
<b>Energy efficiency rating</b>	A 7,62
<b>Bathrooms</b>	2
<b>Restroom</b>	2

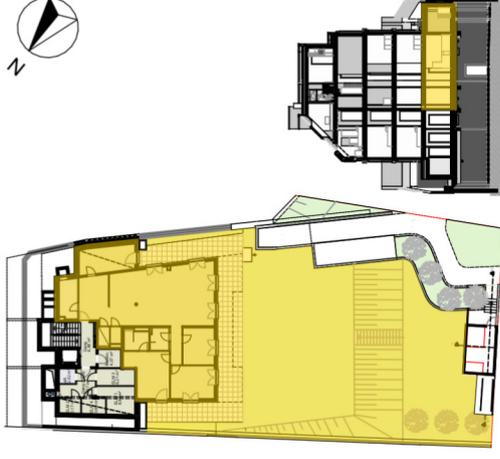
1190 Wien, Krottenbachstraße 182 | Quality Living im wundervollen Neustift. | moderne Eigentumswohnungen von ca. 45 bis ca. 155 m<sup>2</sup> | gehobene Ausstattung | jede Wohnung mit Freifläche | hauseigene Tiefgarage | Home Delivery Space | Kunst & Wohnen | Fotos: © Irene Schanda | wohnen.einfach.machen. | [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)

## Amenities

- › Fliesen
- › Kabel / Satelliten-TV
- › Pellets
- › Neubaustandard
- › Öffenbare Fenster
- › Schlüsselfertig mit Keller
- › Doppel- / Mehrfachverglasung
- › Zentralheizung
- › Tiefgarage
- › Fertigparkett
- › Trennwände Gipskarton
- › Flachdach
- › Baubewilligung
- › Kunststofffenster
- › Personenaufzug
- › Luftwärmepumpe
- › Fahrradraum
- › Glasfaseranbindung
- › Walmdach
- › Baugenehmigung
- › Stahlbeton



3.DG  
2.DG  
1.DG  
1.OG  
EG  
UG



Erdgeschoss

Schnitt

Top 1  
Erdgeschoss

4 Zimmer

**Wohnfläche gesamt** ca. **154,83 m<sup>2</sup>**  
 Garten ca. 405,13 m<sup>2</sup>  
 Einlagerung ca. 8,83 m<sup>2</sup>  
 Gartenterrasse ca. 77,78 m<sup>2</sup>  
 Raumhöhe ca. 2,52 m



Ersatzpflanzung



Raumhöhe  
Handtuchheizkörper  
Regenrohr  
KLIMA-VB Vorbereitung Klimaanlage



Öffnungsfügel Fenster  
Öffnungsfügel Tür/Fenstertür

0 1 2 3 4 5 6 7



M 1:250

Planstand 19.11.2024

- H Raumhöhe
- HK Handtuchheizkörper
- OL FIX Oberlicht Dreh- oder Drehklipp
- RR Regenrohr
- KLIMA Klimagerät
- Öffnungslügel Fenster
- Öffnungslügel Tür/Fensterlü
- Bauteilaktivierung

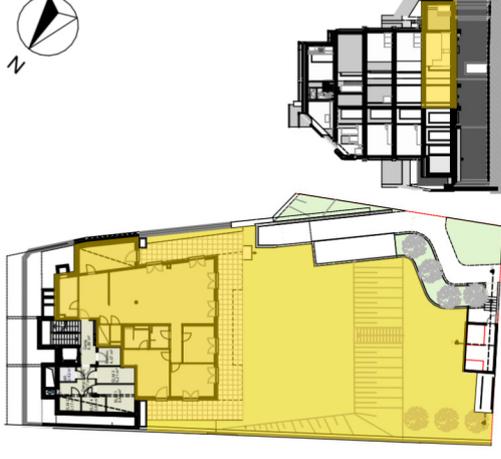


Schnitt

Schnitt



Zimmerweg 7  
1190 Wien



Erdgeschoss

Schnitt

Top 1

Erdgeschoss

4 Zimmer

Wohnfläche gesamt

- Garten ca. 154,83 m<sup>2</sup>
- Einlagerung ca. 405,13 m<sup>2</sup>
- Gartenterrasse ca. 8,83 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe ca. 77,78 m<sup>2</sup>
- ca. 2,52 m

Planstand 19.11.2024



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 Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



## Your contact person



**Provisionsfreier Verkauf  
direkt vom Bauträger!**

**Frau Mag. Christina Baumgartner**

**Phone** +43 664 88758263

**E-mail** christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at



**Raiffeisen Wohnbau ist eine Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.**

1190 Wien, Mooslackengasse 12 | 6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

Planungsänderungen vorbehalten. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

**Impressum:** Medieninhaber: Raiffeisen Wohnbau GmbH, 1190 Wien

Stand: 10.2025

