



Raffelspergergasse 26
1190 Wien

Qualität, auf die Sie bauen können.

RAFFELSPERGERGASSE 26 / HAUS 1 / TOP 3

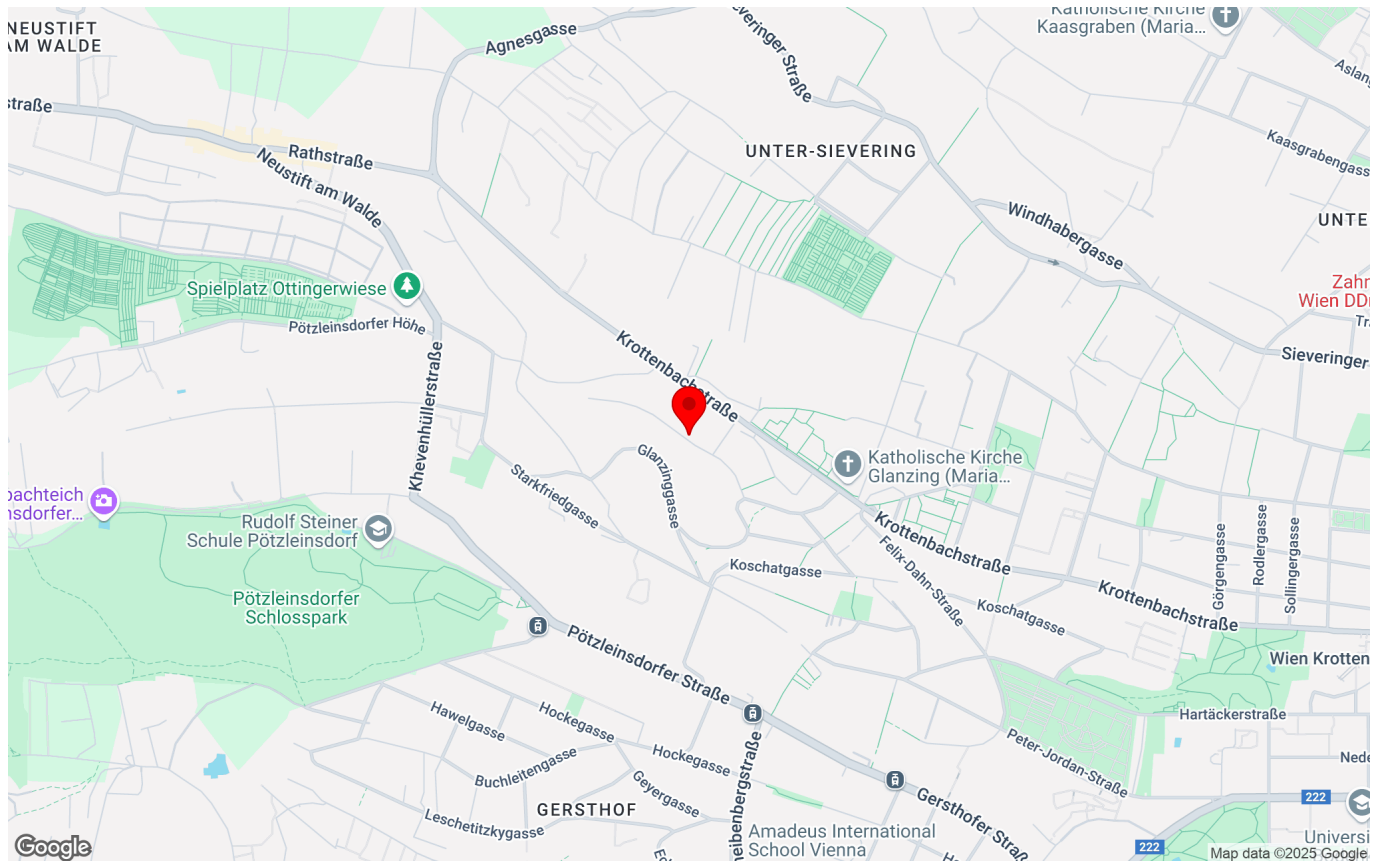
1190 Wien



QUALITY LIVING OVERLOOKING THE VINEYARDS.

Property number:	12270
Number of rooms:	3
Living area:	86.85 m²
Purchase Price:	€748,000.00
Status:	Fertiggestellt

LOCATION



PROJECT DESCRIPTION

*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.

Raffelspergasse 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 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



APARTMENT DESCRIPTION

1190 Wien, Raffelspergergasse 26 | Quality Living mit Blick auf die Weinberge. | 20 Eigentumswohnungen zwischen ca. 50 und 156 m² | 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



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

Property type:	Apartment
Contract type:	Property for sale
Number of rooms:	3
Living area:	86.85 m²
Terrace area:	26.04 m²
Garden area:	86.8 m²
Basement:	10.35 m²
Floor:	EG
Bathrooms:	1
Restroom:	2
Floors:	screed, tiles, parquet
Heating:	underfloor heating

COSTS

Purchase Price:	€748,000.00
excluding ancillary expenses	

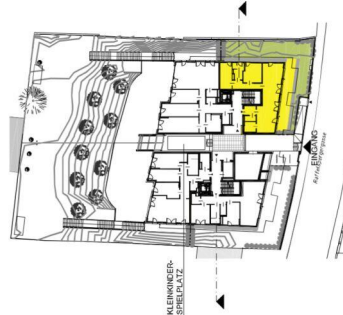
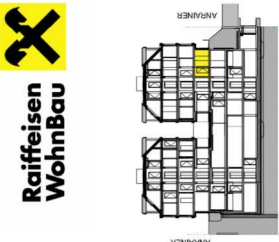
AMENITIES

screed, tiles, parquet, underfloor heating, passenger elevator, shower, cable/satellite TV, basement garage, balcony/terrace facing southeast, bicycle storeroom, new building standard, mechanical ventilation and exhaust, plasterboard walls, Openable window, toilets, flat roof, saddle roof, turnkey with basement, double glazing windows, children playground (indoor / outdoor), Plastic windows, Noise insulation windows, Reinforced concrete

ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

Thermal energy required: **B 33.86 kWh/m²a**

Energy efficiency rating: **A 0.76**



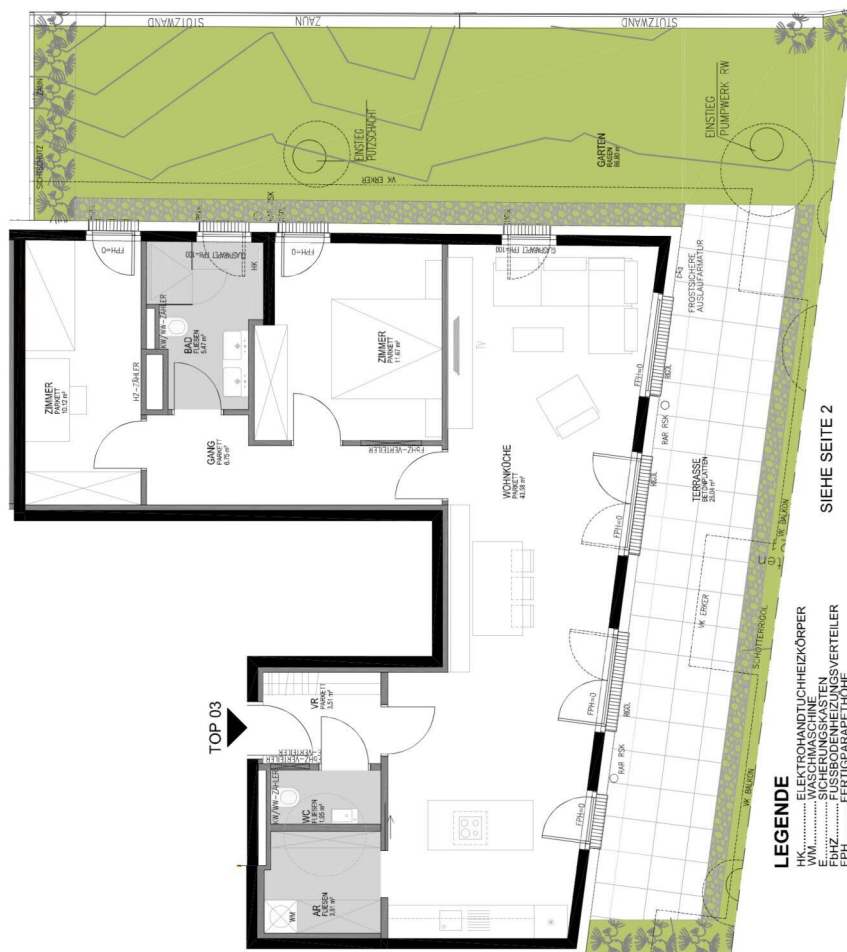
RAFFELSPERGERGASSE 26

HAUS 1 TOP 03
ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 88,85m²
TERRASSE 26,04m²
GARTEN 88,80m²
EINLAGERUNGSABTEIL 10,35m²
RAUMHOHE 2,52m



MASSSTABEISE 0 1 2 3 4 5
M 1:100 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-001-103 02.08.2023



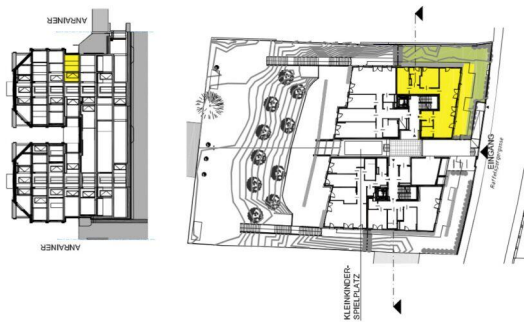
SIEHE SEITE 2

LEGENDE

HK ELEKTROHANDTUCHHEIZKÖRPER
WM WÄSCHMASCHINE
ENZ SICHERUNGSKASTEN
FPH FERTIGPARAPETHE
RAR REGENABFALLROHR
KAB KABELKASTEN
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 Ausstattungsspezifikation. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Alle Wohnungen sind laut ÖNORM B 1600 barrierefrei anzupassen. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind für Bauteile und nicht für abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (weitere Abänderung der Raumhöhe möglich.). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

HNP
ARCHITECTS
1190 WIEN - MITTIGARBE 199
OFFICE@HNP-ARCHITECTS.COM



RAFFELSPERGERGASSE 26

HAUS 1 TOP 03
ERDGESCHOSS

WOHNLÄCHE	88,85m²
TERRASSE	26,04m²
GARTEN	88,80m²
EINLAGERUNGSABTEIL	10,35m²
RAUMHÖHE	2,52m



M 1:200 BEI AUSDRUCK AUF A4
PLAN NR. VP-001-103-2 02.08.2023



LEGENDE

- HK.....ELEKTROHANDTUCHHEIZKÖRPER
- WM.....WASCHMASCHINE
- ENZ.....SICHERUNGSKÄSTEN
- FPH.....FERTIGPARAPETHE
- RR.....REGENABFALLROHR
- KK.....KÜCHENSINK
- GE.....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 Korbmatten und nicht für angedachte Einbauten (z.B. Schränke, Regale, etc.) zu verstehen. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.) Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

IMPRESSIONS



IMPRESSIONS



IMPRESSIONS





IMPRESSIONS



YOUR CONTACT PERSON:

Frau Mariella Gruber

Phone: **+43 664 88758011**

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



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**