



#00010072870011

## Eigentumswohnung im begehrten Glanzing

1190 Wien



Kaufpreis: 598.000,00 €

Wohnfläche: 70,34 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Absolute Ruhelage, modernste Ausstattung und ein idyllischer Blick auf die Weinberge rund um Wien.

Parallel zur Krottenbachstraße entsteht in der Raffelspergasse ein Wohntraum in bester Grünruhelage. In einer Sackgasse mit ausschließlich Anrainerverkehr und exklusivem Blick über Wien werden auf rund 1.800 m<sup>2</sup> insgesamt 20 Wohneinheiten mit 21 Kfz-Stellplätzen errichtet. Jede Wohnung - zwischen ca. 50 und 150 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 moderne Ausstattung der Wohnungen umfasst neben hochwertigen Elementen den Zugang zu E-Ladestationen sowie zu einem Home Delivery Space, welcher das Anliefern von Einkäufen auch in Abwesenheit ermöglicht.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Objektkategorie | Erdgeschosswohnung |
| Nutzung         | Wohnen             |
| Vermarktungsart | Kauf               |
| Baujahr         | 2023               |
| Baustatus       | Im Bau             |

### FLÄCHEN

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Wohnfläche      | 70,34 m <sup>2</sup> |
| Terrassenfläche | 18,30 m <sup>2</sup> |
| Gartenfläche    | 99,21 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausstellungsdatum                | 23.02.2023                                                                            |
| Gültig bis                       | 22.02.2033                                                                            |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 33,86                                                                                 |
| HWB Klasse                       |  B |
| fGEE Wert                        | 0,76                                                                                  |
| fGEE Klasse                      |  A |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 2 |
| Terrassen          | 1 |

### MERKMALE

|                   |                               |                      |                             |
|-------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Keller            | Kellerabteil                  | Fußboden             | Fliese, Parkett             |
| Sonderausstattung | Fahrstuhl / Lift              | Räume und Flächen    | Fahrradraum,<br>Abstellraum |
| Bauart            | Neubaustandard,<br>Satteldach | Sanitäreinrichtungen | Duschkabine                 |
| Lage              | Süd-Westen                    |                      |                             |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 598.000,00 € |
|-----------|--------------|

### GESAMTKOSTEN

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 598.000,00 € |
|-----------------|--------------|

|               |                |
|---------------|----------------|
| Kaufprovision | Provisionsfrei |
|---------------|----------------|



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Projektfolder](#)

[Verkaufsplan Haus 2 Top 2](#)

