



#00010072870018

Maklerservice & Bewertung

Eigentumswohnung im begehrten Glanzing

1190 Wien



Purchase price:	1.980.000,00 €
Living Area:	155,82 m ²
Rooms:	4

YOUR CUSTODIAN



Mag. Beate Bernleithner

Real estate trustee

[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](#)

beate.bernleithner@riv.at

[+43 664 60 517 517 28](tel:+436646051751728)





DESCRIPTION

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

Parallel zur Krottenbachstraße entsteht in der Raffelspergergasse ein Wohnraum in bester Grünruhelage. In einer Sackgasse mit ausschließlich Anrainerverkehr und exklusivem Blick über Wien werden auf rund 1.800 m² insgesamt 20 Wohneinheiten mit 21 Kfz-Stellplätzen errichtet. Jede Wohnung - zwischen ca. 50 und 150 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 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2023
Construction status	Finished

AREAS

Living Area	155,82 sqm
Balcony Area	21,85 sqm
Terrace Area	19,23 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	23.02.2023
Valid until	22.02.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	33,86
HWB Class	 B
fGEE Value	0,76
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	2

FEATURES

Cellar	Basement Storage Room
Floor	Flagstone, Parquet



Special configuration

Additional rooms and areas

Construction

Sanitation

Elevator

Bike Room, Guest Toilet, Storeroom

New construction standard, Double Pitch Roof

Show, Bathtub, Bathroom Window





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.980.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	1.980.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

Ein Parkplatz in der Tiefgarage kann um EUR 36.000,-- erworben werden.



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Lagebeschreibung – Raffelspergergasse 26, 1190 Wien (Döbling)

Inmitten einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens entsteht in der **Raffelspergergasse 26** ein modernes Neubauprojekt, das höchste Wohnqualität mit idyllischer Ruhelage verbindet. Eingebettet zwischen Weinbergen und gepflegten Einfamilienhäusern liegt die Adresse in einer **ruhigen Sackgasse mit Anrainerverkehr** – ideal für alle, die urbanes Leben mit Naturverbundenheit kombinieren möchten.

Die Umgebung ist geprägt von **grünen Gärten, charmanten Villen und gepflegter Nachbarschaft**. Zahlreiche Spazier- und Radwege führen direkt in den **Wienerwald** oder zu den traditionsreichen **Heurigen Döblings**. Der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** sowie mehrere Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die **Infrastruktur** überzeugt: Supermärkte, Schulen und Kindergärten sind rasch erreichbar, ebenso die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Buslinien **35A** und **43B** stellen eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Linien U4, U6 und zur Schnellbahn S45 her. Die Wiener Innenstadt ist in **rund 25 Minuten** bequem erreichbar.

Diese Lage vereint **Ruhe, Grünlage und urbane Anbindung** – ein ideales Umfeld für Familien, Paare und alle, die das exklusive Wohnen im 19. Bezirk schätzen.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Projektfolder](#)

[Verkaufsplan Haus 2 Top 10](#)

