



QUALITY LIVING MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE.

# RAFFELSPERGERGASSE 26

1190 WIEN



20 exklusive Eigentumswohnungen

Balkone, Loggien, Terrassen, Eigengärten

Begehrte Wohnruhelage mit Panorama-Blick



Ihr Bauträger für Quality Living.  
Raiffeisen WohnBau ist eine Marke  
der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
[www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at)



Mit dem Quality Living Siegel zeichnet Raiffeisen WohnBau Immobilieneigenprojekte aus, die durch ihre hervorragende Lage, ihre praktische Verkehrsanbindung, intakte Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen.

Somit steht Quality Living für Wohnbauten mit besonders hoher Wohn- und Lebensqualität.



# Genussvolles Leben in den Döblinger Weinbergen

Zwei moderne Wohnhäuser im begehrten Glanzing im 19. Bezirk versprechen ein exklusives Leben für Bewohner, die auf der Suche nach ihrem idealen Zuhause sind. Die aufgelockerte Architektur der Gebäude verschmilzt mit der ruhigen und grünen Umgebung. Die 20 Wohneinheiten überzeugen mit einer hochwertigen Ausstattung und einer privaten Freifläche mit traumhaftem Blick auf Wien und die Döblinger Weinberge.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs und eine ausgezeichnete Auswahl an Heurigen, bei welchen Sie in den Genuss regionaler Köstlichkeiten und exquisiter Weine kommen.

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in weniger als einer halben Stunde. In Richtung Pötzleinsdorfer Schlosspark säumen historische Gründerzeitvillen und elegante Bauten den Weg, während der nahegelegene Wienerwald zu sportlichen Aktivitäten sowie zu entspannten Stunden einlädt.

## 20 Eigentumswohnungen

Größen von ca. 46 bis 159 m<sup>2</sup>

## 20 Tiefgaragen-Stellplätze

Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten

Herrlicher Blick über Wien

Umweltbewusste Heizungsart

Kleinkinderspielplatz

Gute Anbindung an das Zentrum



# Kunst & Wohnen

Eine Bühne für zeitgenössische Unikate

Neben dem Quality Living Gedanken, der für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die Wohnbauprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten. Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines von einer Jury ausgewählten Künstlers, das im Einklang mit dem Gebäude, seiner Form, der unmittelbaren Umgebung und deren

Geschichte steht. Die Installationen, vorrangig im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes, verleihen dem Wohnbauprojekt unter der Maxime „Kunst und Wohnen“ Individualität und Exklusivität. Ein künstlerischer Dialog zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum wird geschaffen, und Bewohner wie Besucher werden gleichermaßen willkommen geheißen.



„Du bist dort Zuhause,  
wo sich dein Herz  
daheim fühlt.“

Symbolbild - Änderungen vorbehalten

# Ausstattung

Moderne Architektur trifft auf hochwertige Ausstattung

Die Ausstattung der Wohneinheiten offeriert einen perfekten Mix aus exklusivem Design und hochwertigen Materialien. Feinste Parkettböden erzeugen gemeinsam mit den großzügigen Fensterfronten ein besonderes Ambiente in den offen gestalteten Wohnräumen. Optimale Lichtstimmungen versprechen die außenliegenden Jalousien, welche individuell gesteuert werden können.

Dank des energieeffizienten Luft-Wärmepumpensystems sorgt die Fußbodenheizung für wohlige Temperaturen in der kalten Jahreszeit. Zusätzlich erleichtert eine hauseigene Tiefgarage das Abstellen des PWKs und eine Home-Delivery-Station schafft die Möglichkeit, Pakete zu empfangen – auch wenn niemand zu Hause ist.

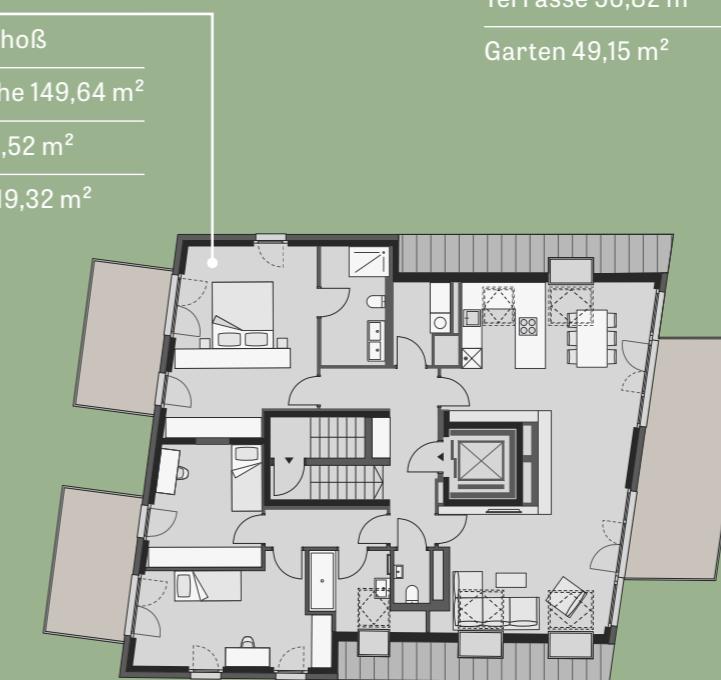
Haus 2 - Top 5

1. Obergeschoß  
Wohnfläche 51,40 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,53 m<sup>2</sup>



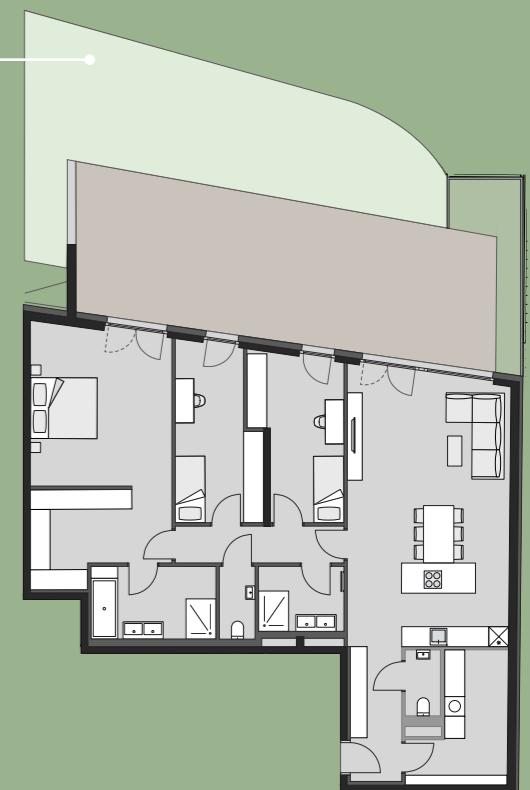
Haus 1 - Top 10

Dachgeschoß  
Wohnfläche 149,64 m<sup>2</sup>  
Balkon 20,52 m<sup>2</sup>  
Terrasse 19,32 m<sup>2</sup>



Haus 1 - Top 1

Gartengeschoß  
Wohnfläche 134,50 m<sup>2</sup>  
Terrasse 56,82 m<sup>2</sup>  
Garten 49,15 m<sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten. Es gelten ausschließlich die Angaben in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Hochwertige Parkettböden

Fußbodenheizung

Kühlung im Dachgeschoß

Luft-Wärmepumpensystem

Vorbereitung für E-Ladestationen

Hauseigene Tiefgarage

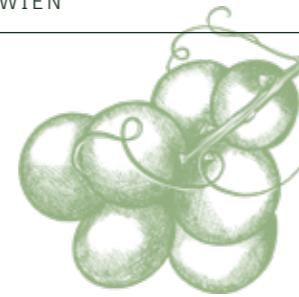
Fahrrad- und Kinderwagenraum

Home-Delivery-Station

HBW: 30,82 kWh/m<sup>2</sup>a

# Lage & Umgebung

Fantastisches Leben in unvergleichlicher Lage



## Anbindung

### Zu Fuß

- 5 Min. zur Linie 35A
- 6 Min. zum nächsten Supermarkt
- 10 Min. zur VS Krottenbachstraße
- 15 Min. zu den Linien 43B und 41

### Öffentlich

- 12 Min. zur S45 Krottenbachstraße
- 26 Min. zur U6 Währinger Straße
- 27 Min. zur U4/U6 Spittelau
- 32 Min. zum Schottentor

### Mit dem Auto

- 4 Min. zum nächsten Heurigen
- 6 Min. zum Pötzleinsdorfer Schlosspark
- 14 Min. zum Cobenzl
- 16 Min. zum Schottentor



Eingebettet in die Döblinger Weinlandschaft bietet die traumhafte Lage des Wohnprojekts perfekte Voraussetzungen, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Das Wiener Zentrum kann innerhalb von einer halben Stunde mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden. Supermärkte, ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von Ihrer privaten Terrasse haben Sie die Umgebung stets im Blick und können sich am fantastischen Ausblick auf die Weinlandschaft und Wien erfreuen. Die unzähligen Heurigen und Buschenschanken bieten die Möglichkeit, edle Weine und tra-

ditionelle Wiener Köstlichkeiten zu verkosten. Romantische Weinlauben und idyllische Weingärten locken mit einem gemütlichen Flair und garantieren gesellige Stunden in entspannter Atmosphäre. Zahlreiche Wanderwege durch die herrlichen Weinberge und den nahegelegenen Wienerwald laden dazu ein, erkundet zu werden. Wer die Vorzüge eines Parks genießen möchte, ist im Pötzleinsdorfer Schlosspark gut aufgehoben: Auf den unterschiedlichen Wegen und Pfaden kann man riesige Mammutbäume, pittoreske Statuen sowie Tempel und Teiche in malerischer Szenerie erkunden.