

Raiffeisen  
WohnBau



QUALITY LIVING AM BEZAUBERNDEN DEHNEPARK.

# Rosentalgasse 21

1140 WIEN



Wohlfühlparadies gegenüber vom Dehnepark

16 traumhafte, moderne Eigentumswohnungen

Hochwertige Ausstattung und großzügige Freiflächen



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

# Modern leben im Einklang mit der Natur



Laden Sie sich die  
„JAMJAM AR“-App herunter  
und starten Sie diese.  
Halten Sie Ihr Smartphone oder  
Tablet in einem Abstand von  
ca. 30 cm auf das Titelbild.

In erfrischender Grünruhelage entsteht in Wien Penzing ein moderner Neubau mit 16 perfekt geschnittenen Eigentumswohnungen. Dank wohldurchdachter Grundrisse sind die 2, 3 oder 4 Zimmer optimal auf Wohnflächen von ca. 44 bis 110 m<sup>2</sup> angeordnet. Die geschmackvolle Ausstattung ist ein Garant für zeitgemäßes, komfortables Wohnen. Schön angelegte Eigengärten, Terrassen und Balkone ermöglichen den Genuss der naturnahen Ruhelage. Die Ost-West-Ausrichtung sorgt für wunderbaren Lichteinfall und eröffnet

durch leichte Hanglage entspannende Blicke auf das eigene Grün bzw. den malerischen Dehnepark. Dieser und viele weitere wunderbare Erholungsgebiete in der Nähe bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten.

Durch die Nähe zum Bahnhof Hütteldorf (U4, S-Bahn) ist eine gute öffentliche Anbindung gewährleistet, und mit dem Auto gelangt man schnell auf wichtige Verkehrsadern. Orte der Nahversorgung sind fußläufig zu erreichen.

## Highlights

- Hochwertige Ausstattung
- Großzügige Terrassen, Balkone und Eigengärten
- Verkehrsarme Tempo-30-Zone
- Unmittelbare Parknähe
- Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste
- Platz für Fahrräder und Kinderwägen
- 16 Kfz-Tiefgaragen-Stellplätze
- Home Delivery Space
- HWB 32,95 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,835

» Gut angebundenes Wohnparadies in herrlicher Grünruhelage. «



# Wohnräume mit Charme und Charakter



Symbolbild – Änderungen vorbehalten.

## TOP 7

### 1. OBERGESCHOSS

ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon

ca. 14 m<sup>2</sup> Terrasse

ca. 139 m<sup>2</sup> Garten

4 Zimmer



## TOP 11

### 1. DACHGESCHOSS

ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 12 m<sup>2</sup> Balkon

3 Zimmer



Symbolbild – Änderungen vorbehalten.



Symbolbild – Änderungen vorbehalten.

# Qualität und Stil als Lebensmotto

Intelligente Grundrisse bilden das Fundament für ein lebenswertes Zuhause. Die ökologisch betriebene Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige warme Temperaturen und kann im Sommer als angenehme Stützkühlung eingesetzt werden. Im 2. Dachgeschoß stellt zudem eine Klimatisierung mit Betonkernaktivierung die richtige Temperatur sicher. Großteils bodentiefe Fenster versprechen lichtdurchflutete

Wohnräume und an heißen, sonnigen Sommertagen regeln elektrische Rollläden bzw. Raffstores den Lichteinfall. Eichenparkettböden schaffen ein natürliches Ambiente in allen Wohnräumen. Wunderschönes Feinsteinzeug und qualitätsvolle Sanitärprodukte verwandeln auch die Badezimmer in Wohlfühlorte. Eine Videogegensprechanlage und WK3-Eingangstüre bürgen für Ihre Sicherheit.

» Wohnräume,  
die Lebensträume  
wahr machen. «

- Eichenparkettboden
- Großteils bodentiefe Fenster
- Ökologische Heizsysteme
- Deckenkühlung im 2. DG
- Elektrische Rollläden oder Raffstores
- Videogegensprechanlage
- Wohnungseingangstüre WK3

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

# Eine Umgebung, die Erholung verspricht



Kleines Schutzhaus Rosental

Gleich vor der Haustüre liegt der idyllische Dehnepark, der mit altem Baumbestand, Teich, Waldspielplatz und (Rodel-)Wiesen Kinder und Erwachsene gleichermaßen begeistert. Richtung Nordosten schließen die Steinhofgründe an, mit ihren Obstbäumen, der markanten Jugendstil-Kirche und dem bemerkenswerten Pavillon-Areal, das ab 2022 als neuer Universitäts-Standort von Studierenden belebt wird. Erholung findet man auch im

urtümlichen Lainzer Tiergarten oder im nahegelegenen Hallenbad Hütteldorf, das im Sommer gern das Dach öffnet. Zu Geschäften des täglichen Bedarfs und Gaststätten führt in nur wenigen Gehminuten die verkehrsarme Rosentalgasse, für ein reichhaltiges Angebot oder einen Kinobesuch erreicht man in Kürze das Auhof Center mit dem Auto. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man rasch und bequem in die Innenstadt.

 **2 Min.**  
BUSHALTESTELLE 47B

 **8 Min.**  
STRASSENBAHNHALTESTELLE 49

 **9 Min.**  
ZUM NÄCHSTEN KINDERGARTEN

 **14 Min.**  
BAHNHOF WIEN HÜTTELDORF (U4, ÖBB, S-BAHN, WESTBAHN)

 **7 Min.**  
AUFFAHR A1





Mit dem Quality Living Siegel zeichnet Raiffeisen WohnBau Projekte 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.

## Kunst & Wohnen

Zeitgenössische Kunstwerke verleihen jedem Quality-Living-Projekt eine ganz besondere Note. Die Objekte wollen im Übergangsbereich von privatem und halb-öffentlichem Raum Bewohner\*innen mit Kunst willkommen heißen: „art welcomes living“. Die Installationen werden exklusiv für die jeweilige Immobilie konzipiert und sind von den ganz spezifischen Gegebenheiten – Gebäude, Form, Umgebung, Geschichte – inspiriert. In der Rosentalgasse 21 gestaltet der von einer Jury ausgewählte Künstler Georg Salner den Gang im

Eingangsbereich mit einer eleganten, friesartigen Installation. Goldfarben bemalte Hartholzplatten zeigen Buchstaben und Zahlen der Adresse, jedoch in einem eigenständigen Vokabular. Ein gegenüberliegend angebrachtes Band aus Spiegeln reflektiert diese Formen und macht die Adressen dadurch lesbar. Diese zweiteilige Wandgestaltung mit optisch weitendem Effekt wirkt einladend: Als Bewohner\*in wird man beim Betreten des Objektes begleitet und hat die Möglichkeit, sich selbst im Kontext der eigenen Adresse zu betrachten.



Kuratorin Mag.ª Alexandra Grubeck

Kuratiert wird diese Initiative mit bereits über 20 umgesetzten Kunstprojekten sowie der Publikation des Raiffeisen WohnBau Kunst Katalogs von der angesehenen Kunstexpertin Mag.ª Alexandra Grubeck, der es seit 2015 gelingt, unterschiedlichste Künstler\*innen wie Golif, Michela Ghisetti, Begi Guggenheim, Eden – Lernout, Claus Prokop, Andraschek – Lobnig, Marina Sula und viele andere für diese einzigartigen Projekte zu gewinnen.

**Raiffeisen  
WohnBau**



Raiffeisen WohnBau ist eine  
Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
1190 Wien, Mooslackengasse 12  
6020 Innsbruck, Adamgasse 7a

## Verkauf:

Mariella Gruber  
+43 1 716 01-8011  
mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at  
immobilien@raiffeisen-wohnbau.at

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger.



Quality Living  
Qualität auf die Sie bauen können.

Impressum: Medieninhaber: Raiffeisen WohnBau, 1190 Wien  
Hersteller: JAMJAM – C. Schön GmbH, 1070 Wien; Verlagsort: Wien, Herstellungsort: Horn

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Darstellung des Projekts und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Drucklegung und ist nicht als Grundlage für eine Kaufentscheidung geeignet. Die enthaltenen Informationen können zukünftigen Änderungen unterliegen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und sich im Zuge der Projektumsetzung ändern können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie die Darstellungen von Innenräumen und deren Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von Ihrem Berater erhalten. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 6: © Kleines Schutzhaus Rosental; S. 7: Familie – Pexels / Vlada Karpovich. © OpenStreetMap Contributors, Under CC-BY-SA. | Design: JAMJAM – www.jamjam.at; Stand: Februar 2021