

Raiffeisen  
WohnBau



QUALITY LIVING AM FUSSE DES KÜNIGLBERGS.

# FASANGARTENGASSE 39

1130 WIEN



20 exklusive Eigentumswohnungen

Ruhiger, großzügiger Gemeinschaftsgarten

Erdwärmepumpe und E-Ladestationen



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



Scannen Sie den QR-Code mit  
Ihrem Smartphone und erkunden  
Sie die Wohnungen im  
interaktiven 3D-Modell.





# Wo das Leben kaiserliches Flair genießt

## ERLEBEN SIE DAS BEZAUBERENDE HIETZING

Im ruhigen 13. Bezirk entstehen 20 exklusive Eigentumswohnungen, die stilvolle Eleganz mit praktischem Design verbinden. Die verschiedenen Grundrisse und Wohnflächen von 35 bis 132 m<sup>2</sup> sind ideal mit den vielfältigen Lebensstilen der Bewohner kompatibel. Die durchdachte Raumgestaltung mit hellen Wohnräumen, edlem Design und hochwertigen Materialien verspricht ein unvergleichliches Wohngefühl. Alle Wohneinheiten verfügen über eine private Außenfläche – sei es eine Loggia, ein Balkon, eine Terrasse oder ein Eigengarten – und bieten so einen persönlichen Freiraum.

Die umweltfreundliche Energielösung aus Erdwärme und Photovoltaik überzeugt

nicht nur in puncto Nachhaltigkeit, sondern hält auch die Energiekosten gering. Zudem lädt das grüne Herzstück des Wohnensembles, der großzügige Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz für Kinder, zum Verweilen und Ruhesuchen ein.

Die Lage am Königberg überzeugt durch die hervorragende öffentliche Verkehrsbindung sowie durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen wie Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe. Nur einen Spaziergang von Ihrem neuen Zuhause entfernt beherbergt der traumhafte Schönbrunner Schlosspark beeindruckende Brunnen, Statuen und Denkmäler.

**20 HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN**

**2 BIS 4 ZIMMER**

**WOHNFLÄCHEN VON CA. 35 BIS 132 m<sup>2</sup>**

**ATTRAKTIVE FREIFLÄCHEN**

**RUHIGER GEMEINSCHAFTSGARTEN  
MIT SPIELPLATZ**

**NACHHALTIGE ENERGIELÖSUNGEN**

**TIEFGARAGENPLÄTZE MIT VORBEREITUNG  
FÜR E-LADESTATIONEN**

**HWB<sub>Ref,SK</sub>: 29,9 kWh/m<sup>2</sup>a**

Symbolbild – Änderungen vorbehalten

# Entdecken Sie die vielfältige Umgebung

## WO DAS LEBEN ZUM ABENTEUER WIRD

In direkter Nachbarschaft erhebt sich der Königberg, ein idealer Ort für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Von der Spitze können Sie traumhafte Ausblicke über die Stadt und die Umgebung genießen und die verschiedenen Sehenswürdigkeiten von Wien entdecken.

Ein kurzer Spaziergang führt Sie zum Schönbrunner Schlosspark, wo eines der beeindruckendsten barocken Schlösser weltweit zu finden ist. Dieser geschichtsträchtige Ort, einst Residenz von Kaiser Franz Joseph I. und Kaiserin Maria Theresia, versprüht heute einen einzigartigen Charme. Im weitläufigen Park befinden sich zahlreiche romantische Ecken und Rückzugsorte, geschmückt mit pittoresken Statuen und edlen Brunnen. Zudem beherbergt der Schlosspark den Tiergarten Schönbrunn, bekannt als einer der ältesten und schönsten Zoos Europas, der eine faszinierende Vielfalt an exotischen Tieren präsentiert.

Für Erfrischung an heißen Tagen sorgen das Schönbrunner Bad und das Hietzinger Bad, beliebte Orte für sommerliches Vergnügen und Entspannung.



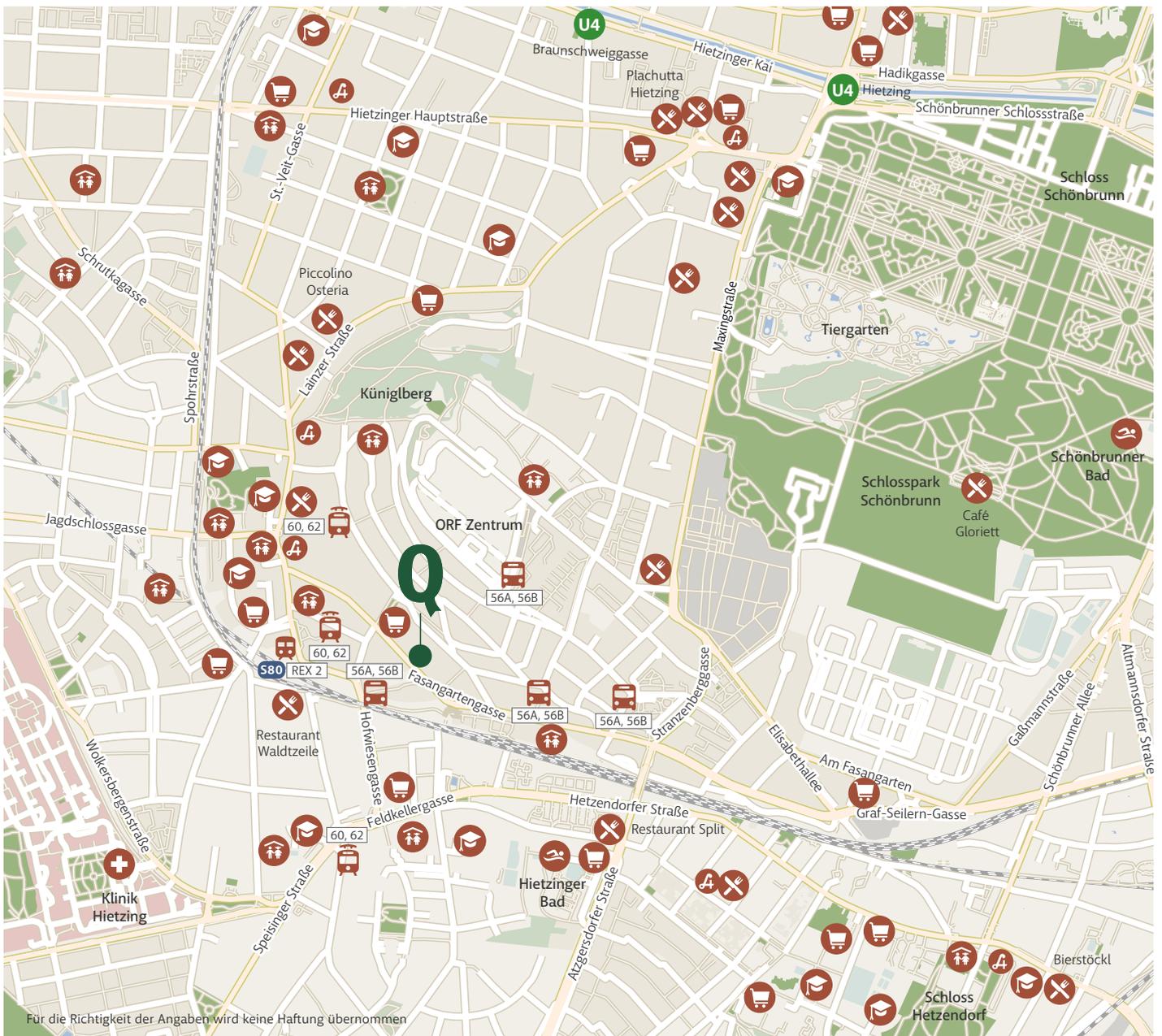


Tiergarten Schönbrunn



Schönbrunner Bad

**IHR TOR ZUR VIELFALT:  
KULTUR, GESCHICHTE  
UND NATUR IN UNMIT-  
TELBARER NÄHE**



## DISTANZEN

### ZU FUSS

Supermarkt	1 Min.
Buslinien 56A, 56B	4 Min.
Linien 60, 62	5 Min.
Bahnhof Speising	7 Min.

### MIT DEM FAHRRAD

Lainzer Platz	2 Min.
Schlosspark Schönbrunn	6 Min.
Hietzinger Bad	6 Min.
Küniglberg	8 Min.

### MIT DEN ÖFFIS

Schlosspark Schönbrunn	13 Min.
U4 Hietzing	16 Min.
Matzleinsdorfer Platz	17 Min.
Hauptbahnhof	18 Min.

### MIT DEM AUTO

Küniglberg	4 Min.
Wienerwald	8 Min.
Auffahrt A1	10 Min.
Karlsplatz	16 Min.

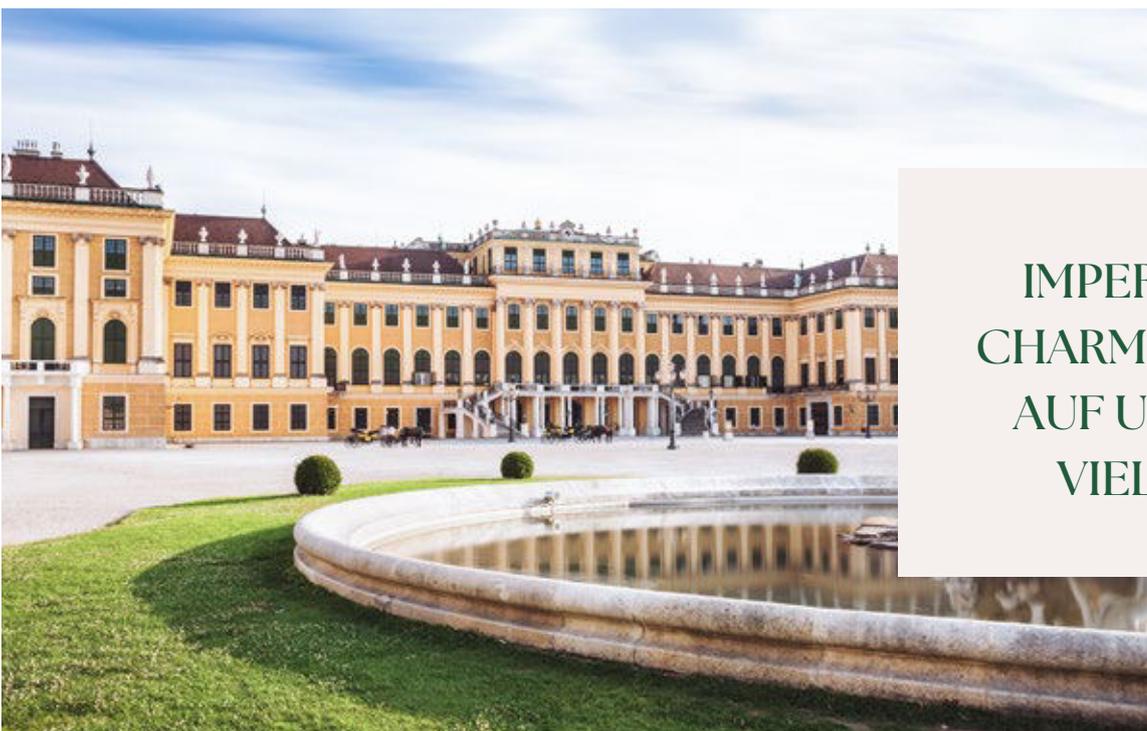
# Zwischen Metropole und grüner Oase



## WO DAS LEBEN SICH VERNETZT

Entdecken Sie das belebte Lainz, wo urbanes Flair und grüne Natur sich zu einem außergewöhnlichen Wohnumfeld vereinen. Profitieren Sie von den städtischen Vorzügen und genießen Sie gleichzeitig die ruhige Umgebung. Mit der ausgezeichneten öffentlichen Anbindung ist das Zentrum von Wien nicht weit entfernt. Die Buslinien 56A und 56B bringen Sie bequem zur U-Bahn-Station Hietzing, während die Straßenbahnlinien 60, 62 und die S80 viele wichtige Knotenpunkte ohne Umsteigen verbinden.

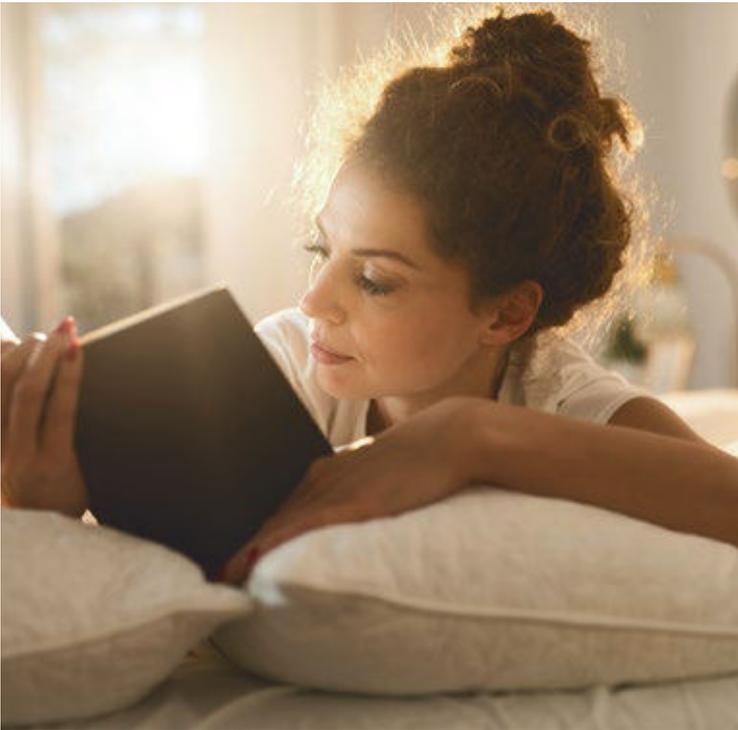
In unmittelbarer Nähe Ihres neuen Zuhauses finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt: Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und hervorragende Bildungseinrichtungen wie Volksschulen und Kindergärten.



## IMPERIALER CHARME TRIFFT AUF URBANE VIELFALT

# Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum

## WO DAS LEBEN SICH ENTFALTET



Die Planung des Wohnprojektes erfolgte unter höchsten gestalterischen und funktionalen Ansprüchen. So versprechen die optimal konstruierten Grundrisse für jeden Bewohner eine angenehme Wohnatmosphäre. Von gemütlichen 2-Zimmerwohnungen, ideal für Singles oder Paare, über 3-Zimmerwohnungen bis hin zu großzügigen 4-Zimmerwohnungen für Familien findet hier jeder seinen perfekten Wohnraum.

Besonders hervorzuheben sind die zwei exklusiven Dachgeschoßwohnungen mit einer offen entworfenen Wohnküche und drei weiteren geräumigen Zimmern, die Raum für persönliche Gestaltung offenlassen. Die beeindruckenden Dachterrassen ermöglichen zudem einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung und sind ideale Rückzugsorte für entspannte Momente.

## Kunst & Wohnen

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 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.



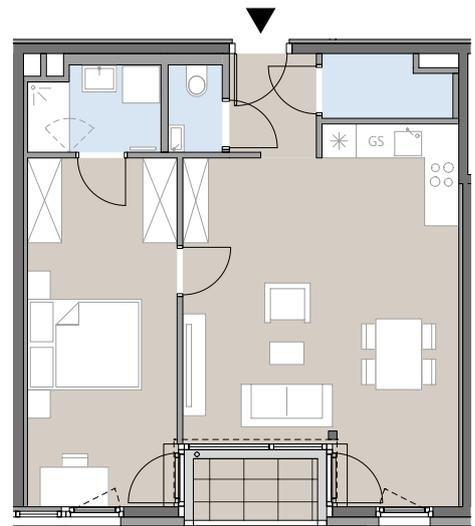
Mit dem Quality-Living-Gedanken zeichnet Raiffeisen WohnBau Immobilienprojekte aus, die durch ihre hervorragende Lage, ihre praktische Verkehrsanbindung, optimale Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen.

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

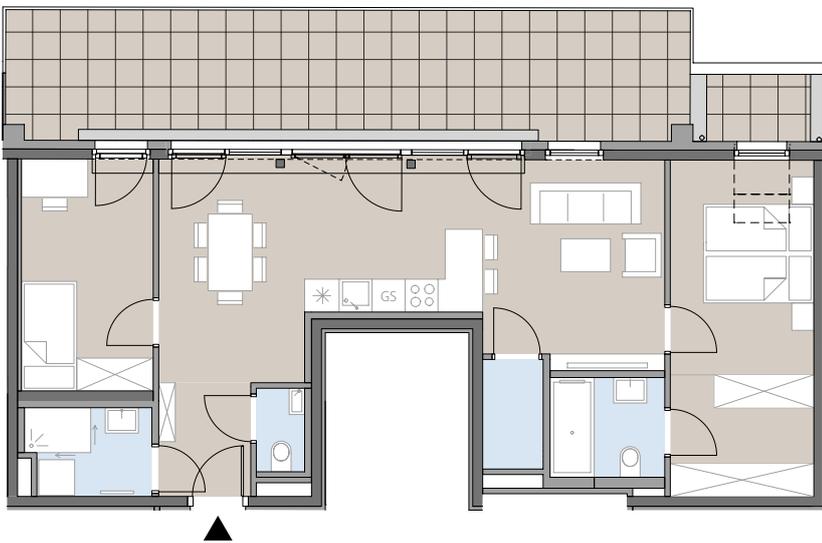
# ZUHAUSE IST, WO DIE GESCHICHTE DES LEBENS BEGINNT

## TOP 6

Wohnfläche	54,61 m <sup>2</sup>
Loggia	3,13 m <sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten



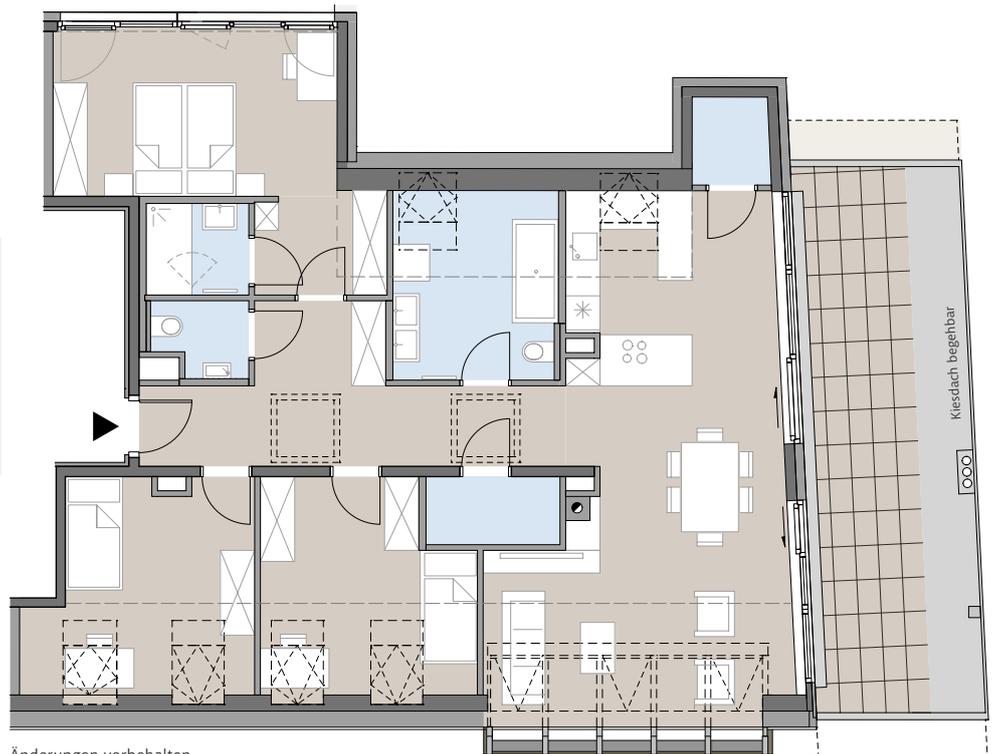
Änderungen vorbehalten

## TOP 16

Wohnfläche	72,90 m <sup>2</sup>
Balkon	11,78 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,58 m <sup>2</sup>

## TOP 20

Wohnfläche	126,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,37 m <sup>2</sup>
Kiesdach	10,15 m <sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten

# Ihr Zuhause mit Eleganz & Raffinesse

## WO DAS LEBEN FREUDE BEREITET

Unsere exklusiven Wohnungen stehen für höchste Qualität und erstklassige Ausstattung. Die hellen, lichtdurchfluteten Wohnräume sind mit edlem Eichenparkett versehen, das eine angenehme Wohnatmosphäre erzeugt. Mit den außenliegenden, elektrischen Rollläden bzw. Raffstores können Sie die Sonneneinstrahlung individuell steuern und somit Ihre persönliche Wohlfühloase schaffen. Für ein optimales Raumklima sorgen die Fußbodenheizung und die Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen. Die ökologisch betriebene Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlig warme Temperaturen und kann im Sommer als angenehme Stützkühlung eingesetzt werden. Die Dachgeschoßwohnungen bieten zusätz-

lich Vorbereitungen für Kamine für besondere Gemütlichkeit in den Wintermonaten. In unserem Streben nach höchster Wohnqualität legen wir großen Wert auf Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit. Eine energieeffiziente Erdwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage am Dach des Gebäudes produzieren umweltfreundliche Energie und helfen die Energiekosten zu senken. Die Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitungen für E-Ladestationen und ein Fahrradabstellraum sowie Fahrradwaschplatz bieten praktische Annehmlichkeiten. Die innovative Home-Delivery-Box garantiert sicheres Empfangen von Paketen, auch in Ihrer Abwesenheit. All diese Vorzüge gewährleisten einen modernen, komfortablen Wohnstandard.

### HOCHWERTIGES EICHENPARKETT

### ELEKTRISCHE RAFFSTORES BZW. ROLLLÄDEN

### FUSSBODENHEIZUNG

### KLIMAAANLAGEN IN DEN DACHGESCHOSSWOHNUNGEN

### FAHRRADABSTELLRAUM SOWIE FAHRRADWASCHPLATZ

### UMWELTFREUNDLICHE ERDWÄRMEPUMPE

### PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH

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





Symbolbild - Änderungen vorbehalten

**Raiffeisen  
WohnBau**



Raiffeisen WohnBau ist eine  
Marke der Raiffeisen-Leasing GmbH.  
1190 Wien, Mooslackengasse 12  
6020 Innsbruck, Südtiroler Platz 8

## Verkauf:

Mag. Christina Baumgartner  
+43 1 71601-8263  
christina.baumgartner@raiffeisen-wohnbau.at  
www.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. 4: Familie, Envato/gpointstudio; S. 5: Rad, iStock/Pekic; Tiger, unsplash/Pamela Chávez; Freibad, unsplash/Arno Senoner; S. 7: Straßenbahn, iStock/ollo; Schloss, envato/tommyandone; S. 8: Frau, iStock/BraunS. © OpenStreetMap Contributors, Under CC-BY-SA. Design & Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at; Stand: Mai 2024

