

Raiffeisen  
WohnBau



QUALITY LIVING AM SCHRICKPARK.

# Klenaugasse 3

1220 WIEN



Zentrale Lage direkt am Schrickpark

5 moderne Townhäuser sowie 23 Wohnungen

Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone



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



# Erleben Sie jeden Tag pure Lebensfreude



© JAMJAM | HWB: 27 kWh/m<sup>2</sup>a

Symbolbild – Änderungen vorbehalten

## Modernes Wohnen für Urbanisten

In bester Lage des 22. Bezirks entfaltet sich ein wegweisendes Wohnprojekt, das keine Wünsche offenlässt. Entdecken Sie 5 exklusive, zweistöckige Townhäuser und 23 stilvolle Wohnungen – alle geprägt von einem großzügigen Raumgefühl, durchdachtem Design und zeitgenössischer Ästhetik. Genießen Sie Ihre persönliche Freifläche, sei es Garten, Terrasse oder Balkon, und lassen Sie sich von erstklassigen Ausstattungselementen begeistern. Für maximalen Komfort sorgt eine ansprechende Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, ein praktischer Raum für Kinderwagen sowie ein großzügiger Fahrradabstellplatz. Zusätzlich bietet ein Kleinkinderspielplatz den jüngsten Bewohnern Spielmöglichkeiten.

Das Wohnensemble in der Klenaugasse 3 schlägt die perfekte Brücke zwischen pulsierendem Stadtflair und entspannender Natur. Hier verschmelzen Wohnen, Arbeiten und Leben zu einem harmonischen Miteinander. Dank der unmittelbaren Nähe zu U1 Kagraner Platz sind Sie in Kürze im Wiener Stadtzentrum. Und mit zahlreichen Nahversorgern und dem beliebten Donauzentrum in Ihrer Umgebung ist das positive Einkaufserlebnis stets garantiert. Ein zusätzliches Highlight: Der angrenzende Schrickpark verspricht Ihnen nicht nur einen schönen Ausblick, sondern auch einen Ort der Ruhe und Erholung.

- 5 MODERNE TOWNHÄUSER
- 23 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 1 BIS 4 ZIMMER MIT 49 BIS 129 M<sup>2</sup>
- GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN
- UMWELTBEWUSSTE ENERGIEVERSORGUNG
- KLEINKINDERSPIELPLATZ
- 17 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE
- ZENTRALE LAGE NAHE U1 KAGRANER PLATZ

# Wo Stadt & Natur aufeinandertreffen



## Das Beste aus beiden Welten

Nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause in der Donaustadt entfernt liegt die malerische Donau – an ihren Ufern mischen sich urbanes Lebensgefühl und idyllische Natur. Hier können Sie das ganze Jahr über die Ruhe genießen, besonders im Sommer, wenn der Fluss zum Baden einlädt und eine perfekte Abkühlung verspricht. An den natürlichen Ufern lässt es sich wunderbar entspannen, aber auch für die Aktiven bietet die Donau viele Möglichkeiten: Vom Stand-up-Paddling über Segeln bis zum Rudern. Wer lieber festen Boden unter den Füßen hat, kann

die Donauinsel für Radtouren oder Jogging nutzen. Und für die Abenteuerlustigen gibt es den Hochseilgarten. Kulinarisch hat die Gegend auch einiges zu bieten. Im Landmann Das Bootshaus werden viele Leckereien geboten. Abends können Sie in den Uferbars entspannen und den Tag mit einem guten Drink ausklingen lassen. Für Shopping-Fans ist das Donauzentrum nicht weit und bietet eine tolle Auswahl. In dieser Gegend vereinen sich Stadtleben und Natur in perfekter Synthese – ein idealer Ort zum Leben.



## Distanzen

### ZU FUSS

U1 Kagraner Platz	5 Min.
Linien 26, 25A, 27A, 31A	2-5 Min.
Supermarkt, Drogerie	6 Min.
Bank, Post, Apotheke	7 Min.

### MIT DEM FAHRRAD

Donauzentrum	3 Min.
Alte Donau	6 Min.
Donauinsel	11 Min.
Gänsehäufel	13 Min.

### MIT DEN ÖFFIS

Praterstern	17 Min.
Schwedenplatz	19 Min.
Stephansplatz	21 Min.
Hauptbahnhof	26 Min.

### MIT DEM AUTO

Auffahrt A22, A23	6 Min.
Auffahrt S1, S2	6 Min.
Klinik Floridsdorf	10 Min.
Naturpark Donau-Auen	15 Min.



# Am Puls von Wiens Natur



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen

## Im Flow durch die Stadt gleiten

Die Donaustadt verbindet die Vorteile des städtischen Lebens mit der unmittelbaren Nähe zur Natur. Diese harmonische Balance zwischen ruhiger Idylle und urbanem Lifestyle positioniert das Wohnprojekt als ausgezeichneten Wohnstandort. Durch die erstklassige Anbindung an die U1 öffnet sich Ihnen das Tor zu Wiens pulsierendem Zentrum. Vom Hauptbahnhof über den Praterstern bis zu Universitäten wie der TU Wien und FH Campus Wien, alles ist ohne Umstieg erreichbar. Des Weiteren sorgen in unmittelbarer Umgebung diverse Nahversorger, Supermärkte, Schulen und Kindergärten für Ihren Komfort im Alltag. Das Donauzentrum, Wiens größte Shopping-Oase, verspricht exklusive Einkaufsmomente. Während die Alte Donau und die Donauinsel einen natürlichen Rückzugsort für Freizeit und Entspannung bieten, sorgt das unmittelbare urbane Umfeld für das lebendige Stadtgefühl direkt vor Ihrer Haustür.



# Urbanes Wohnen neu definiert

## Stil & Raum in Perfektion

Das moderne Eckhaus in der Klenaugasse 3 beeindruckt mit einer perfekten Mischung aus stilvoller Ästhetik und funktionaler Eleganz. Jede Einheit beglückt mit einer persönlichen Freifläche – sei es Balkon, Terrasse oder Garten. Die zweistöckigen Townhäuser verkörpern ein beeindruckendes Zusammenspiel von Raum und Design, perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse junger Familien. Hier versprechen ein großzügiger Master Bedroom, zwei Kinderzimmer und eine offene Wohnküche vielseitige Wohnoptionen. Ein Highlight ist die direkte Verbindung vom Wohnzimmer zur eigenen Terrasse und teilweise zum privaten Garten, die mitten in der Stadt ein „Haus am Land“-Gefühl vermitteln. Zudem bieten die modernen 1- bis 4-Zimmerwohnungen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und decken unterschiedliche Wohnbedürfnisse ab. Ob Sie Ihr erstes Zuhause suchen oder ein neues Domizil für Ihre Familie – die Klenaugasse 3 hält die perfekte Lösung für Sie bereit.



Symbolbild – Änderungen vorbehalten

## 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, intakte Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen.**

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

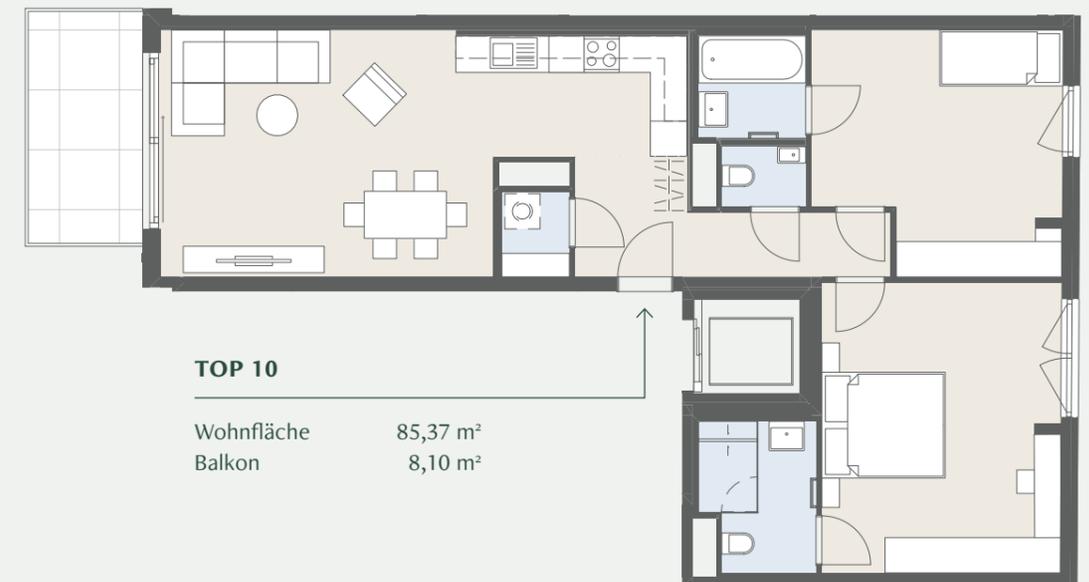
### TOP 19

Wohnfläche	60,92 m <sup>2</sup>
Loggia	4,77 m <sup>2</sup>
Balkon	6,75 m <sup>2</sup>



### TOP 13

Wohnfläche	49,06 m <sup>2</sup>
Balkon	3,00 m <sup>2</sup>



### TOP 10

Wohnfläche	85,37 m <sup>2</sup>
Balkon	8,10 m <sup>2</sup>

Änderungen vorbehalten

# Exklusivität trifft Nachhaltigkeit

## Komfort in jeder Hinsicht

Innovation, Ökologie und Ästhetik sind das Fundament dieses beeindruckenden Wohnprojekts. Spüren Sie das echte Eichenparkett unter Ihren Füßen, das in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein wohliges und warmes Wohngefühl sorgt. Dank der außen angebrachten textilen Vorbaubeschattung genießen Sie stets eine angenehme Raumtemperatur. Die geschmackvoll gestalteten Bäder, ausgestattet mit hochwertigen Sanitärprodukten, sind ein Ort der Entspannung.

In jedem Detail unseres Wohnprojekts spiegelt sich unser Engagement für Nachhaltigkeit wider. Fühlen Sie die sorgfältige Abstimmung von umweltfreundlicher Fernwärmeheizung und effizienter Photovoltaikanlage, die gemeinsam eine nachhaltige Wohnatmosphäre schaffen. Der einladende Kleinkinderspielplatz wird zu einem zentralen Treffpunkt in der Gemeinschaft. Für besonderen Komfort sorgen die Tiefgaragenplätze mit vorbereiteten E-Ladestationen und die innovative Home-Delivery-Box. Bei uns finden Sie ein Zuhause, in dem Nachhaltigkeit und Exklusivität Hand in Hand gehen, perfekt für alle, die das Besondere im Leben schätzen.

- HOCHWERTIGES EICHENPARKETT
- STILVOLLE MARKENSANITÄRAUSSTATTUNG
- KLIMAAANLAGEN IM DACHGESCHOSS
- UMWELTFREUNDLICHE FERNWÄRME
- PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH
- TIEFGARAGENPLÄTZE MIT VORBEREITUNG FÜR E-LADESTATIONEN
- HOME-DELIVERY-BOX
- FAHRRAD- UND KINDERWAGENABSTELLPLATZ



Symbolbild - Änderungen vorbehalten

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

**Raiffeisen  
WohnBau**



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

## Verkauf:

Mag. Irene Kueß  
+43 1 716 01-8304  
irene.kuess@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. 2: Frau, seb\_ra/iStock; S. 4: Rad, amriphoto/iStock; S. 5: Frau mit Tasche, Camerene Pend/peopleimages.com/AdobeStock; S. 5: Schnitzel, Mariha-kitchen/iStock; S. 5: Frau mit Hund, AleksandarNakic/iStock; S. 6: Familie, Robert Kneschke/AdobeStock; S. 7: Donau, Sascha/AdobeStock; S. 7: Karlskirche, Freesurf/AdobeStock; Design: JAMJAM - www.jamjam.at; Stand: Dezember 2023

