

Raiffeisen  
WohnBau



QUALITY LIVING MIT NEUSTIFTER FLAIR.

# KROTTENBACHSTRASSE 182

1190 WIEN



32 hochwertige Eigentumswohnungen

Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon

Am Fuße des Hackenbergs mit Blick über Wien



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



Symbolbild – Änderungen vorbehalten.

“

**Daheim! Daheim! Ist doch das süßeste Wort, welches die Sprache hat.**

Heribert Rau



Scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Smartphone und genießen Sie das interaktive 3D-Modell des Wohnprojekts.

Nahe der beliebten Neustifter Heurigen am Fuße des Hackenbergs entstehen 32 exklusive Eigentumswohnungen, die auf die Bedürfnisse der Bewohner ideal abgestimmt sind. Verschiedene Wohnungsgrößen in drei baulich getrennten Gebäuden garantieren neben Individualität auch Privatsphäre. Die ansprechende Hanglage des Projekts und die durchdachte Ausrichtung der Wohnungen versprechen optimale Lichtverhältnisse und eine ausgezeichnete Aussicht über Wien und die Umgebung. Jede Wohnung beeindruckt zudem mit Loggia, Balkon, Terrasse oder privatem Garten, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen.

Auf vielfältige Weise können Sie die Vorzüge des begehrten 19. Bezirks genießen, der das urbane Leben und die Natur gekonnt vereint. Am Horizont das Wiener Zentrum von der eigenen Terrasse oder dem eigenen Balkon im Blick, erreichen Sie die Innenstadt mit den Öffis oder mit dem Auto in wenigen Minuten. Daneben garantieren sowohl zahlreiche Heurige als auch die traumhafte Weinlandschaft und der Wienerwald ein besonderes Genuss- und Naturerlebnis.

# PROJEKT

Exklusives Wohnen am Hackenberg mit Blick über Wien

32

hochwertige Eigentumswohnungen

Hauseigene Tiefgarage mit 32 Stellplätzen

45-155

Quadratmeter Wohnfläche

Traumhafter Blick über Wien

2-4

Zimmerwohnungen

Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse

3

Bauteile für mehr Individualität

Am Fuße des Hackenbergs



Symbolbild – Änderungen vorbehalten.



Symbolbild – Änderungen vorbehalten.





Symbolbild – Änderungen vorbehalten.

## AUSSTATTUNG

**Hochwertige Ausstattung trifft auf hervorragendes Design**

Die Wohnungen überzeugen mit ihren durchdachten Grundrissen, die hochwertige Ausstattung sorgt für eine einzigartige Atmosphäre. Durch die Echtholzparkettböden wird den Wohnräumen ein behagliches Raumgefühl verliehen, die Bäder brillieren mit hochwertigen Fliesen und einer exklusiven Markensanitärausstattung und fördern somit ein optimales Wohlbefinden. Zudem lässt sich die Temperatur mittels einer Fußbodenheizung und die Sonneneinstrahlung durch Außenrollläden bzw. -raffstores in den eigenen vier Wänden individuell steuern.

Eine Tiefgarage vereinfacht das Abstellen des eigenen PKWs, während ein Home-Delivery-Space das Empfangen von Paketen ermöglicht, auch wenn Sie nicht zu Hause sind. Zusätzlich profitieren Alt und Jung vom Kleinkinderspielplatz und vom Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz.

**Echtholzparkettböden**

**Fußbodenheizung**

**Markensanitärprodukte**

**Home-Delivery-Space**

**Hauseigene Tiefgarage**

**Vorbereitung für E-Ladestationen möglich**

**Kleinkinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplatz**

**HWB-Wert: 33,0 kWh/m<sup>2</sup>a**

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

## KUNST & WOHNEN

**Künstler trifft auf Architekt**

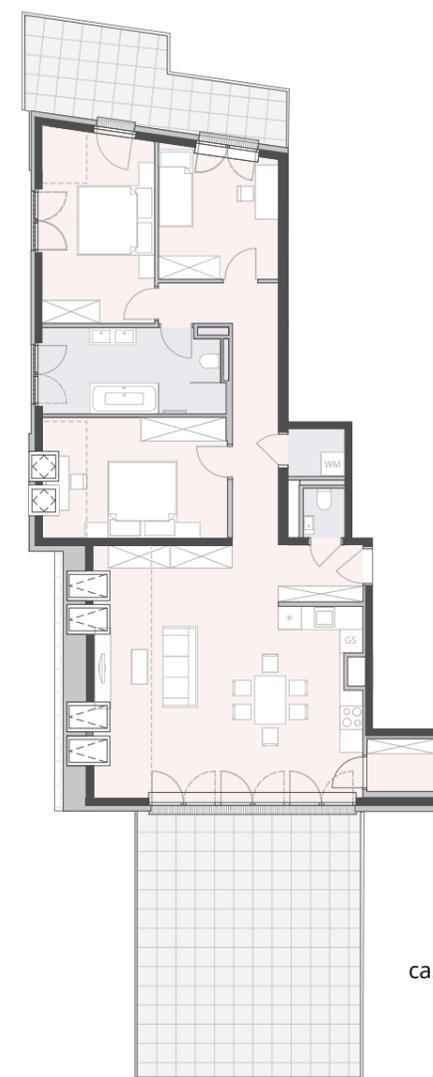
Neben Quality Living, das für besonders hohe Wohn- und Lebensqualität steht, punkten die Wohnbauprojekte der Raiffeisen WohnBau mit zeitgenössischen Kunstakzenten.

Jedes der Kunstwerke ist eine Sonderanfertigung eines von einer Jury ausgewählten Künstlers, die 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.



**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.**



### TOP 5

HAUS 1 – 1. OG

ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 Zimmer  
ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon



### TOP 8

HAUS 2 – 2. DG

ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
4 Zimmer  
ca. 11 m<sup>2</sup> Terrasse



### TOP 14

HAUS 1 – 3. DG

ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
4 Zimmer  
ca. 9 m<sup>2</sup> Balkon  
ca. 44 m<sup>2</sup> Terrasse

Änderungen vorbehalten.

# LAGE UND UMGEBUNG

Dem Himmel so nah - urbanes Leben inmitten der Weinlandschaft



## Zu Fuß

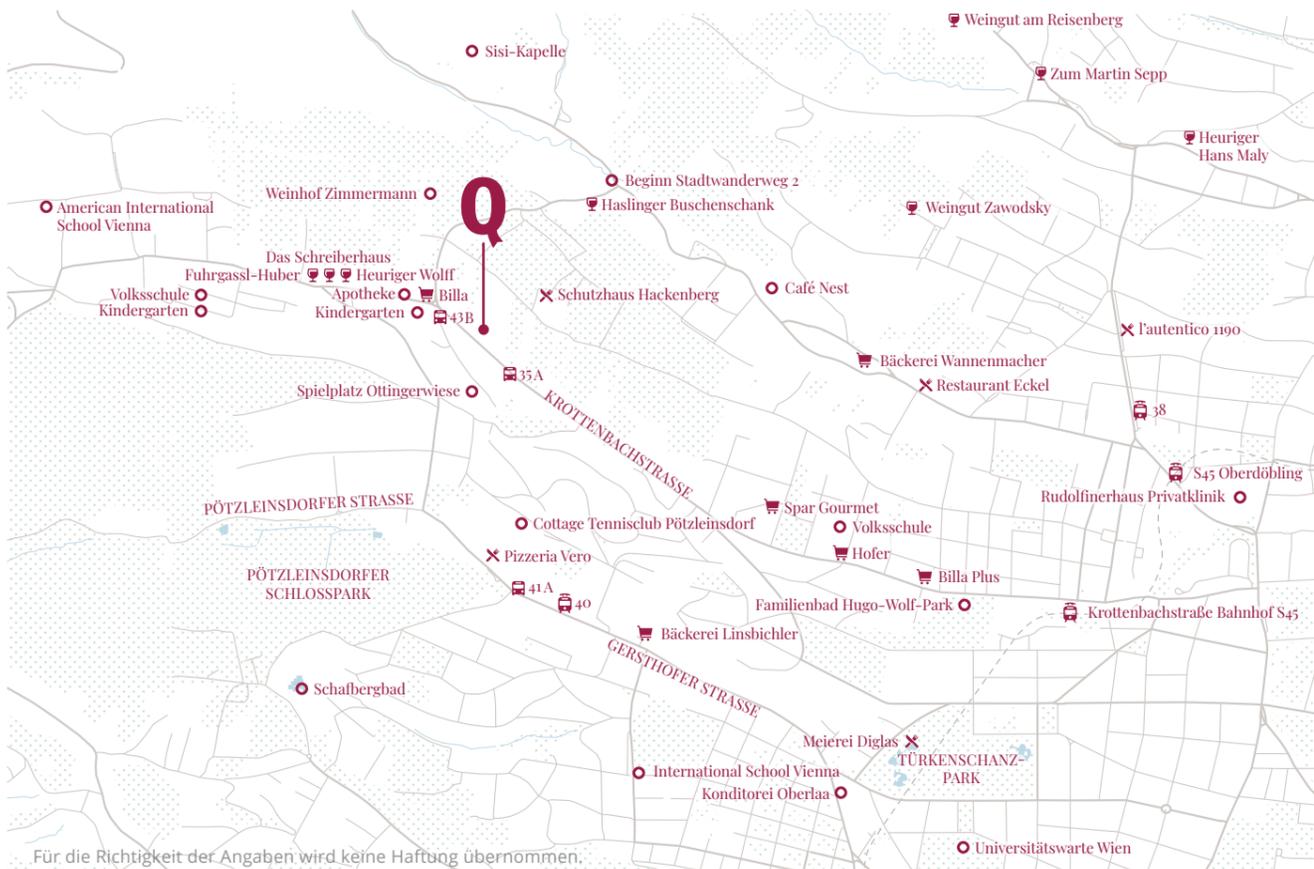
- Buslinie 35 A:** 1 Minute
- Buslinie 43 B:** 2 Minuten
- Nächster Supermarkt:** 4 Minuten
- Heuriger Wolff:** 7 Minuten
- Heuriger Fuhrgassl-Huber:** 9 Minuten
- Stadtwanderweg 2:** 9 Minuten

## Öffentlich

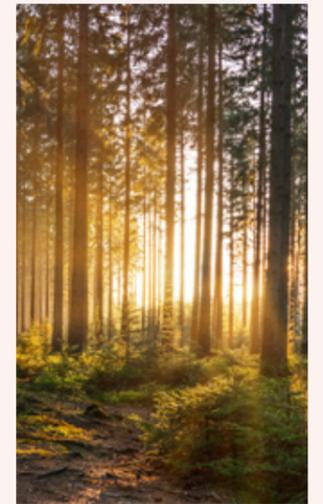
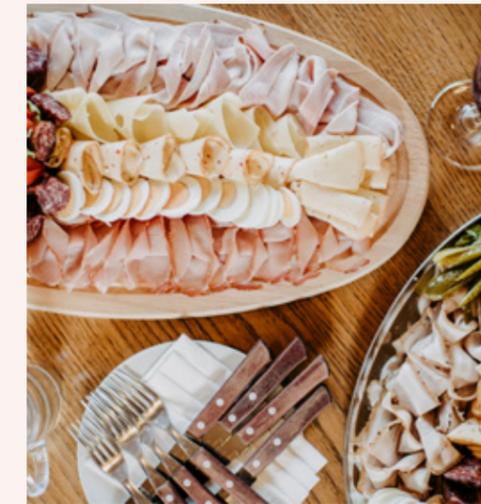
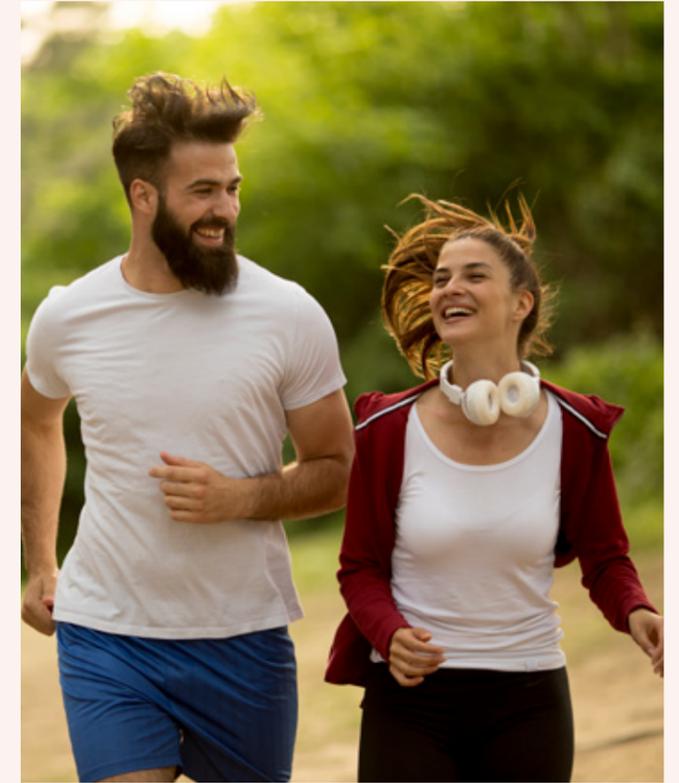
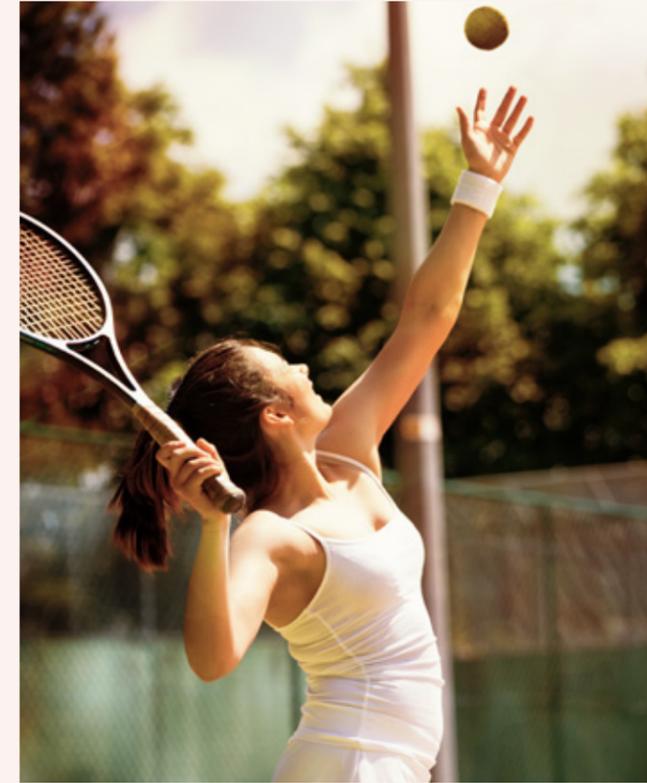
- S45 Krottenbachstraße:** 14 Minuten
- U6 Nußdorferstraße:** 24 Minuten
- U4 & U6 Spittelau:** 24 Minuten
- Schottentor:** 35 Minuten

## Mit dem Auto

- Cobenzl:** 10 Minuten
- Rathausplatz:** 18 Minuten
- Schwedenplatz:** 18 Minuten



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.



Die unvergleichliche Lage in unmittelbarer Nähe zu Neustift am Walde verspricht eine ideale Mischung an Freizeitmöglichkeiten und Angeboten für den täglichen Bedarf. Perfekte Anbindung ins Wiener Zentrum wird durch die nahe gelegene Autobuslinie mit Anschluss an die U4 und U6 sowie zur S45 garantiert. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte sowie eine Volksschule und ein Kindergarten. Daneben lockt der 19. Bezirk mit seinem anziehenden Cottage-Flair und besticht durch die traditionell gehobene Ästhetik. Bei den unzähligen Heurigen und Bu-

senschanken können Sie unterschiedliche Gaumenfreuden und edle Weine verkosten. Zu den bekanntesten zählen neben dem Heurigen Cobenzl der Buschenschank Fuhrgassl-Huber und der Heurige Wolff. Die nahegelegenen Weinberge und Stadtwanderwege laden zu ausgiebigen Wanderungen ein, die an den Gipfeln des Kahlenbergs, Leopoldsbergs und Hermannkogels angekommen, mit einem atemberaubenden Blick über Wien und die Landschaft belohnen. Zudem bietet der Wienerwald Ruhe für Erholungssuchende und unterschiedliche Aktivitäten für Sportbegeisterte.



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

## Verkauf:

Mariella Gruber  
+43 1 716 01- 8011  
mariella.gruber@raiffeisen-wohnbau.at  
immobilien@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. 3: Pärchen – Adobe Stock/InsideCreativeHouse; S. 6: Weinberg – Adobe Stock/Michael; S. 7: Tennis – Adobe Stock/vectorfusionart; Laufendes Pärchen – Envato/BGStock72; Fuhrgassl-Huber – © Familie Fuhrgassl-Huber; Speisen – Adobe Stock/Michaela Begsteiger; Wald – AdobeStock\_242895340.jpeg. Design: JAMJAM – www.jamjam.at; Stand: März 2023