

Raiffeisen
WohnBau



QUALITY LIVING AM MALERISCHEN GALLITZINBERG.

GALLITZINSTRASSE 72

1160 WIEN



16 exklusive Eigentumswohnungen

Großzügige Balkone, Terrassen und Gärten

Erdwärmepumpe, PV-Anlage, Vorbereitung für E-Ladestationen



Ihr Bauträger für Quality Living.
Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen-Leasing GmbH.
www.raiffeisen-wohnbau.at

NATURNAHES WOHNEN AM GALLITZINBERG



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





Symbolbild – Änderungen vorbehalten

In der Gallitzinstraße 72, in einem ruhigen Teil des 16. Bezirks, errichtet die Raiffeisen WohnBau ein Ensemble von 16 modernen Eigentumswohnungen mit Größen zwischen ca. 50 und 120 m². Jede Einheit verfügt über einen eigenen großzügigen Freibereich – Balkone, Terrassen und private Gärten sind Oasen der Ruhe, die zum Entspannen vom Stadtrubel einladen. Das architektonisch ansprechende Wohngebäude besticht Richtung Westen mit einem Blick hinein in das Grün der umliegenden Umgebung.

Die exklusive Lage in Ottakring vereint die Stille des Stadtrands mit bequemer Anbindung an das pulsierende Zentrum Wiens. Hier erleben Sie eine ideale Balance aus naturnahem Wohnen und lebendigem Stadtleben. Die Gallitzinstraße 72 bietet den perfekten Rahmen, um die Vielfalt und Schönheit Wiens in all ihren Facetten zu genießen.

- **16 exklusive Eigentumswohnungen**
- **Wohnungsgrößen von ca. 50 bis 120 m²**
- **2- bis 4-Zimmereinheiten**
- **Großzügige Balkone, Terrassen und Gärten**
- **Umweltfreundliche Sole-Wasser-Wärmepumpe**
- **Zukunftssicheres Wohnungseigentum**
- **Hauseigene Tiefgarage mit 13 Stellplätzen**
- **HWB_{Ref, SK} : 27,8 kWh/m²a, f_{GEE, SK} 0,67**

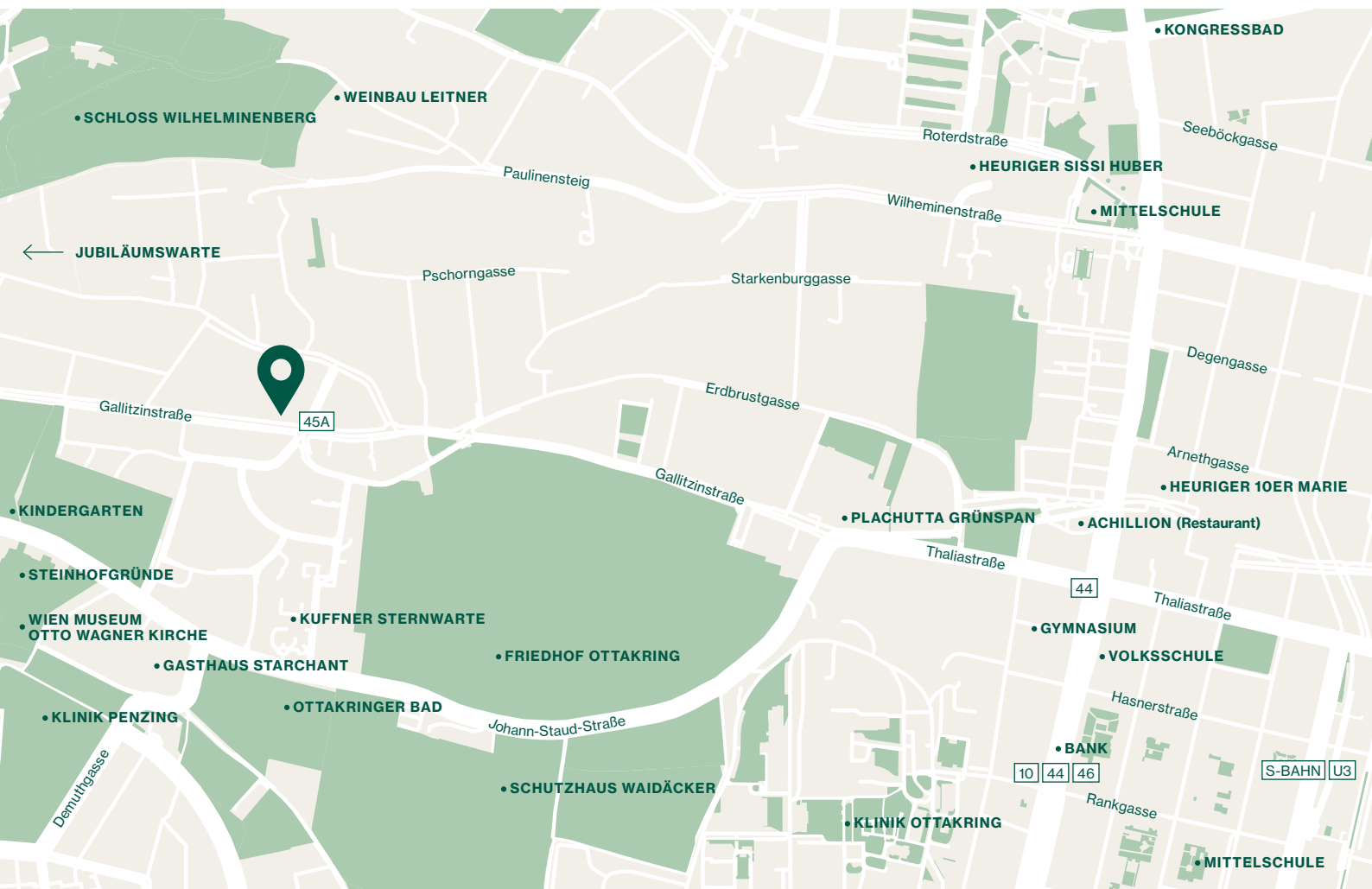


GRÜNBLICK TRIFFT STADTNÄHE

In der malerischen Umgebung des Gallitzinbergs, auch Wilhelminenberg genannt, der sich mit einer Höhe von 449 Metern über Wien erhebt, entfaltet sich ein harmonisches Zusammenspiel aus grüner Wohnlage und urbanem Lebensstil. Die vielfältigen Wanderwege des Wienerwalds laden zu entspannenden Spaziergängen und Erkundungstouren an der frischen Luft ein, perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die traditionellen Heurigen, bekannt für ihren Wiener Wein und regionale Köstlichkeiten, bieten einzigartige kulinarische Erlebnisse. Ein besonderer Höhepunkt ist die Jubiläumswarte mit ihrem atemberaubenden Panoramablick über die Stadt. Nicht weit davon entfernt begeistert die Kuffner Sternwarte Astronomiefans mit spannenden Himmelsbeobachtungen. Der Gallitzinberg bietet unvergessliche Augenblicke, sei es beim Sternegucken oder beim Genießen des weitreichenden Stadtblicks.

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen





Schloss Wilhelminenberg

DISTANZEN

ZU FUSS

- 1 Minute zur Linie 45A
- 7 Minuten zum Ottakringer Bad
- 10 Minuten zum Plachutta Grünspan

ÖFFENTLICH

- 4 Minuten zur Linie 46
- 7 Minuten zur Linie U3
- 7 Minuten zur Linie 44

MIT DEM AUTO

- 5 Minuten zum Schloss Wilhelminenberg
- 6 Minuten zur Jubiläumswarte
- 14 Minuten zur West-Autobahn



ENTDECKEN SIE OTTAKRINGS VIELFALT



Heuriger 10er Marie



Aussicht vom Wilhelminenberg



Ottakringer Bad

Genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadt und Natur. Mit der Buslinie 45A direkt um die Ecke ist die urbane Welt Wiens zum Greifen nahe. In nur 7 Minuten bringt Sie der Bus zur U3 sowie zu den Straßenbahnlinien 44 und 46, die Sie direkt ins Herz von Wien führen. Kulinarische Highlights erwarten Sie direkt in der Nachbarschaft: Genießen Sie traditionelle Köstlichkeiten beim bekannten Heurigen 10er Marie oder im eleganten Plachutta Grünspan.

Für Ihren täglichen Einkauf finden Sie in der Maroltingergasse, nur eine kurze Busfahrt entfernt, praktische Nahversorgungsmöglichkeiten. An heißen Sommertagen bietet das nahe gelegene Ottakringer Bad eine willkommene Erfrischung, erreichbar in nur 7 Minuten zu Fuß.



ELEGANZ UND AUSSICHT VEREINT

Im exklusiven Projekt in der Gallitzinstraße 72 erwartet Sie ein modernes Wohngefühl inmitten einer grünen Oase. Der Baukörper ist von der Wohnstraße abgerückt und fügt sich harmonisch in die naturreiche Umgebung ein. Dank seiner leichten Hanglage bietet er eine beeindruckende, unverbaubare Aussicht ins Grüne. Genießen Sie das malerische Panorama, das sich Ihnen in den Abendstunden bietet. Das architektonisch anspruchsvolle Wohngebäude erstreckt sich über ein Gartengeschoß, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und zwei Dachgeschoße. Jede Wohneinheit ist eine Symphonie aus Licht und Raum, geprägt von offenen Wohnküchen und durchdachten Grundrissen, die Eleganz und Komfort perfekt miteinander vereinen. In diesen exklusiven Wohnungen finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Rückzugsort, der Ihren höchsten Ansprüchen gerecht wird.



Symbolbild – Änderungen vorbehalten



↑
Top 4

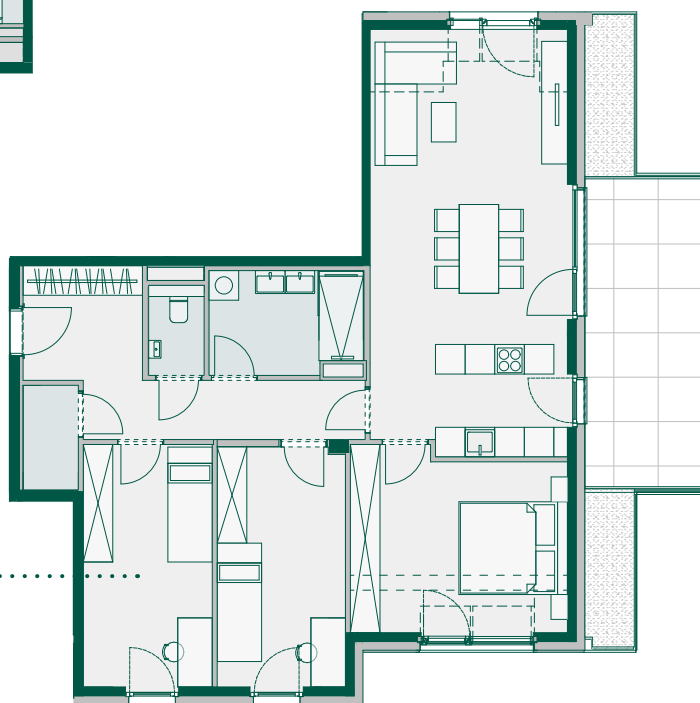
Top 4

Wohnfläche ca. 51 m²

Terrasse ca. 19 m²

Garten ca. 30 m²

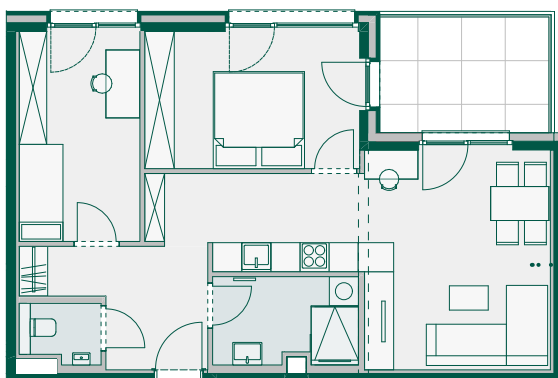
Top 6 →



Top 6

Wohnfläche ca. 99 m²

Balkon ca. 15 m²



↑
Top 7

Top 7

Wohnfläche ca. 64 m²

Balkon ca. 9 m²



NACHHALTIGER KOMFORT IN JEDER HINSICHT

Erleben Sie eine Symbiose aus Eleganz und ökologischer Weitsicht. Hochwertige Markensanitärausstattungen und edles Feinsteinzeug in den Bädern setzen exklusive Akzente, während der feine Echtholz-Fertigparkett jedem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Für eine optimale Raumtemperierung sorgen die Fußbodenheizung und -kühlung, die durch die umweltfreundliche Sole-Wasser-Wärmepumpe betrieben werden. Der elektrisch steuerbare Außen-Sonnenschutz garantiert sowohl Privatsphäre als auch individuelle Lichtsteuerung. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach rundet das nachhaltige Energiekonzept ab und unterstreicht das ökologische Engagement dieses exklusiven Wohnprojekts.

Hochwertiges Echtholzparkett
Fußbodenheizung und -kühlung
Elektrisch steuerbare Raffstores
**Sole-Wasser-Wärmepumpe
mit Tiefenbohrung**
Photovoltaikanlage am Dach
**Klimaanlagen im
zweiten Dachgeschoß**
**Tiefgaragenstellplätze mit
Vorbereitung für E-Ladestationen**



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 Siegel zeichnet Raiffeisen WohnBau Immobilienprojekte aus, die durch ihre hervorragende Lage, ihre praktische Verkehrsanbindung, beste Infrastruktur, hochwertige Ausstattung und Bauqualität überzeugen.

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

**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
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 sowie Bepflanzungen 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 sowie Bepflanzungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und werden nicht mitgeliefert. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 03: Kind, portishead1/iStock; S. 04: Wienblick, Panther Media GmbH/Alamy Stock; Vater & Sohn, S. 05: Schloss Wilhelminenberg, Silvia Eder/AdobeStock; skynesher/iStock; S. 06: 10er Marie, Viennaslide/Alamy Stock; Aussicht Wilhelminenberg, Grethe Ulgiell/Alamy Stock; S. 07: Kind im Wasser, MelkiNimages/iStock, Paar, DjelicS/iStock; Design und Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at; Stand: August 2024