

Moderne Wohnhausanlage mit Wohlfühlfaktor, der begeistert!

Wolfgang-Riese-Gasse 8A | 1210 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- Wohnhausanlage in Massivbauweise auf Eigengrund (Fertigstellung voraussichtlich Ende 2026)
- moderne Architektur
- Hervorragende Infrastruktur
- Schlüsselfertige Ausführung
- hochwertige Ausstattung
- gut durchdachte Grundrisse
- Großzügige Freiflächen (Loggia, Balkon, Terrasse, Garten)
- Nurglasgeländer an den Freiflächen

DAS PROJEKT



KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Wolfgang-Riese-Gasse 8A
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	20 von 34 verfügbar
Zimmer:	2 - 4
Beziehbar ab:	voraussichtlich Ende 2026

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	Provisionsfrei



DAS PROJEKT



AUSSTATTUNG

- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Deckenkühlung
(Betonkernaktivierung)
- Fußbodenheizung
- Kunststoff-Alu-Fenster (3-fach Wärmeschutzverglasung)
- Außenliegende Rollläden
- Parkettboden
- Keramischer Fliesenbelag
- Videosprechanlage
- Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 37.2 kWh/m²a
- Klasse B

INFRASTRUKTUR



Gesundheit

Arzt	350 m
Apotheke	350 m
Klinik	1.675 m
Krankenhaus	1.625 m

Kinder & Schulen

Schule	425 m
Kindergarten	250 m
Universität	775 m
Höhere Schule	1.725 m

Nahversorgung

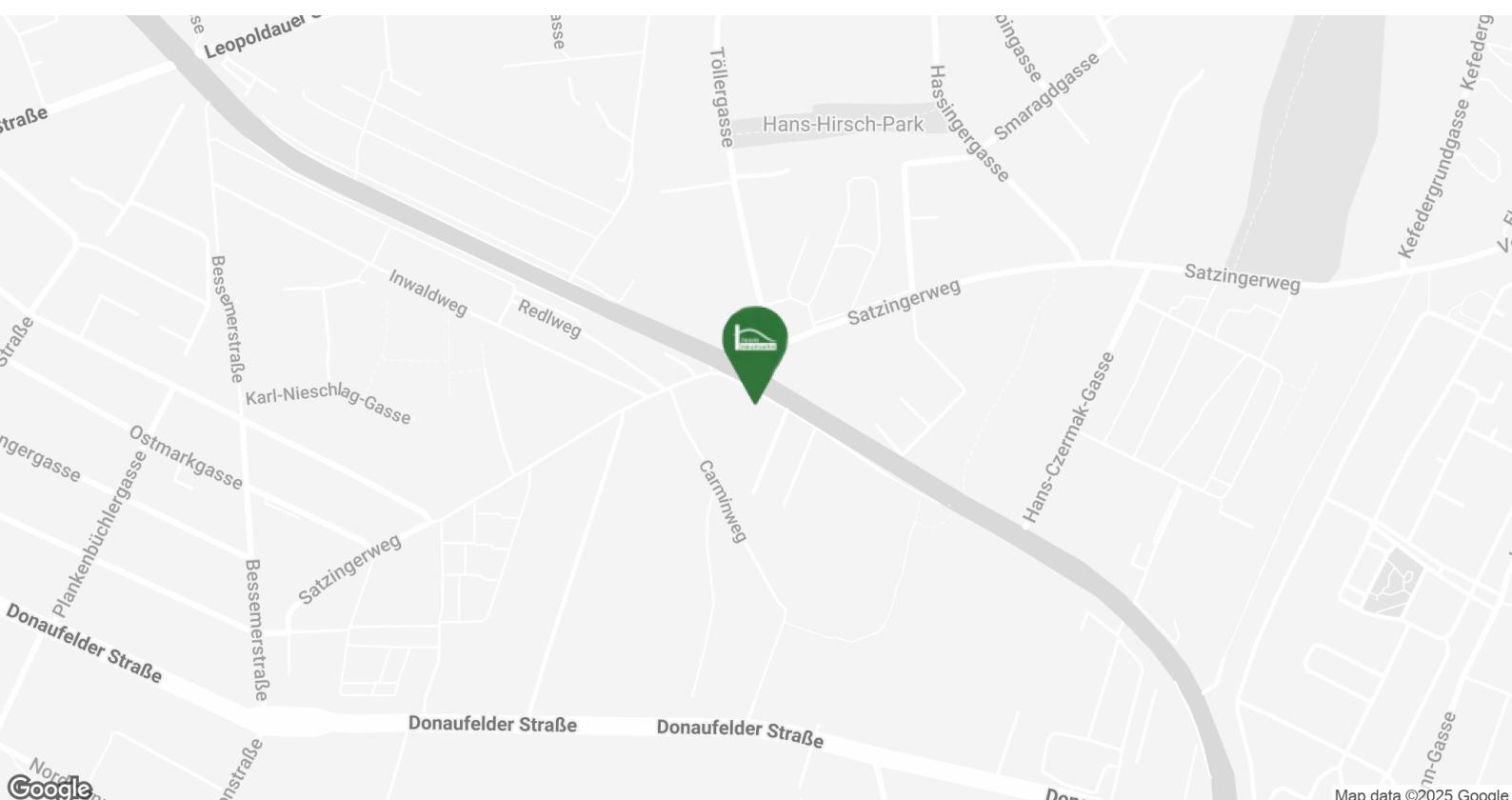
Supermarkt	325 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	1.575 m

Sonstige

Geldautomat	950 m
Bank	1.125 m
Post	1.050 m
Polizei	350 m

Verkehr

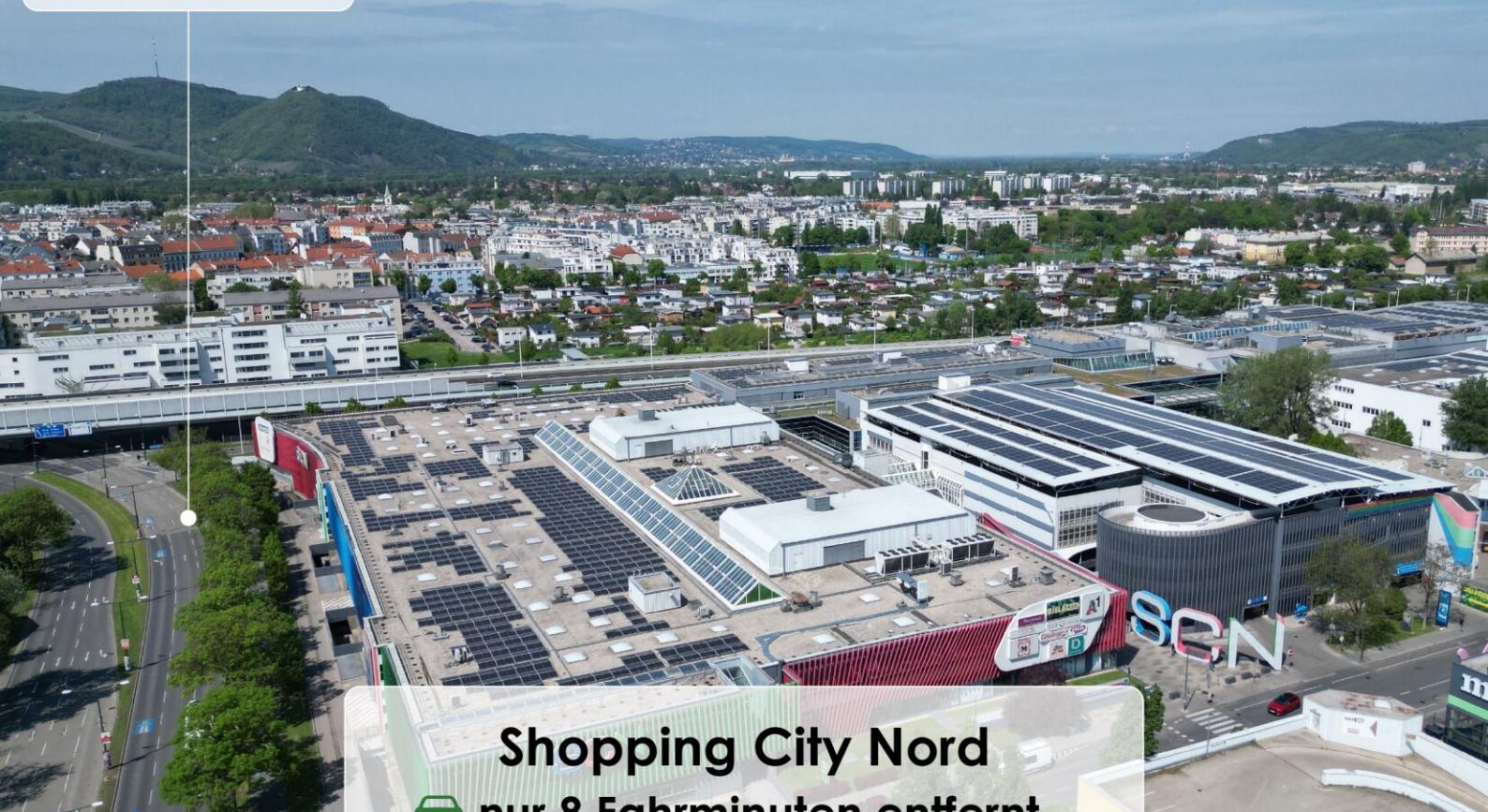
Bus	350 m
U-Bahn	1.375 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	1.550 m
Autobahnanschluss	2.075 m



BILDER



AUTobahnauftank A22



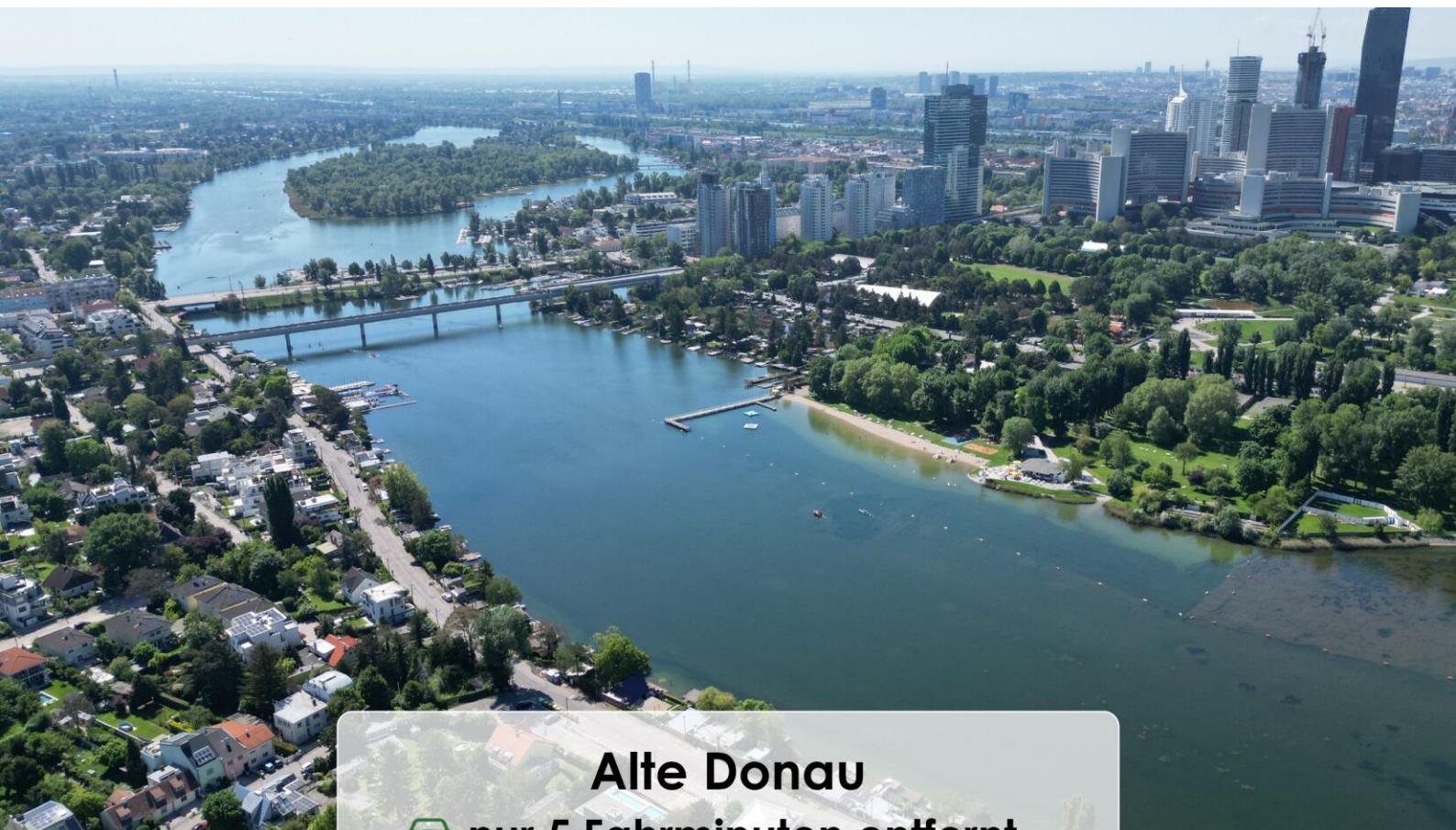
Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



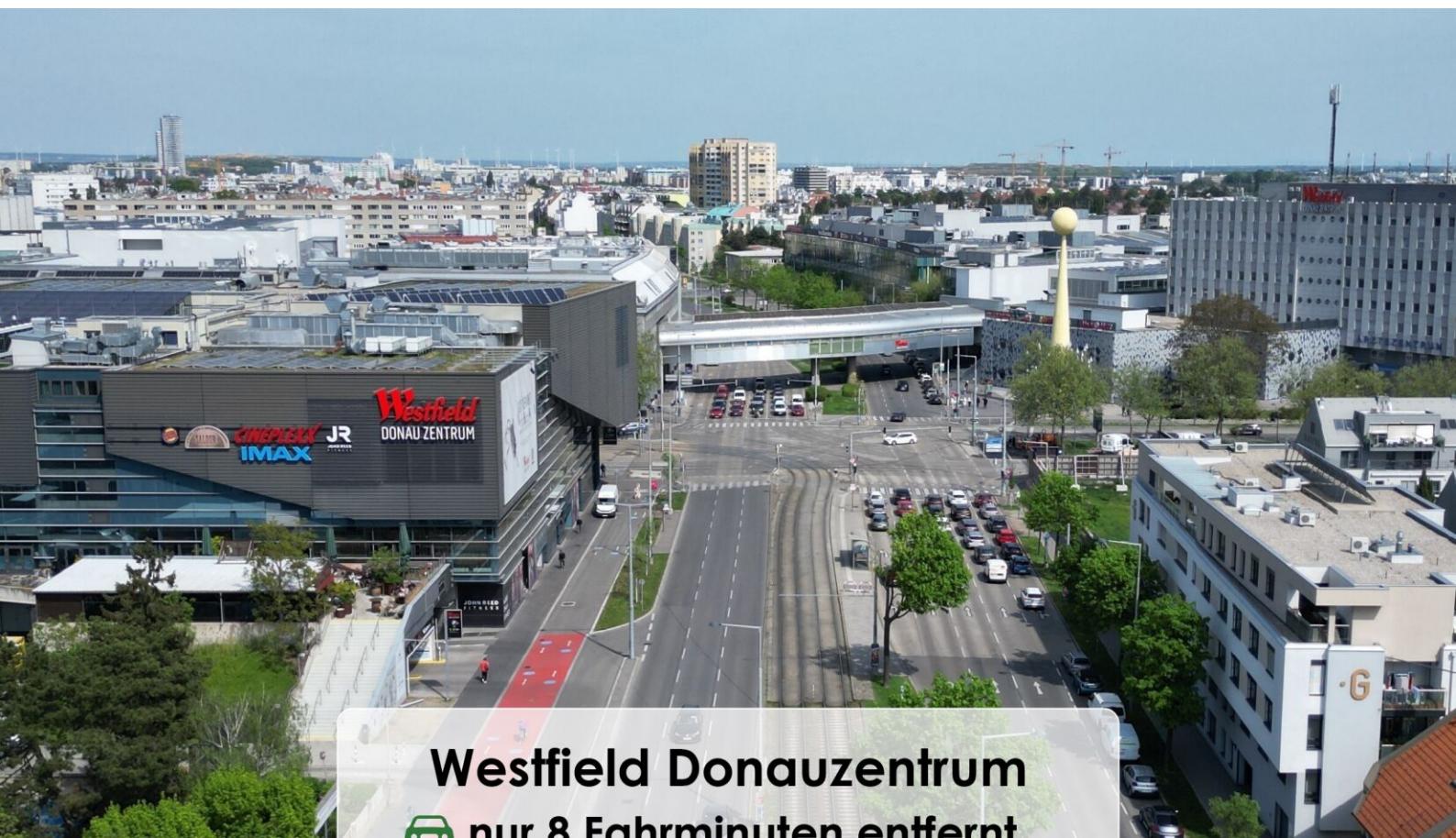
Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER

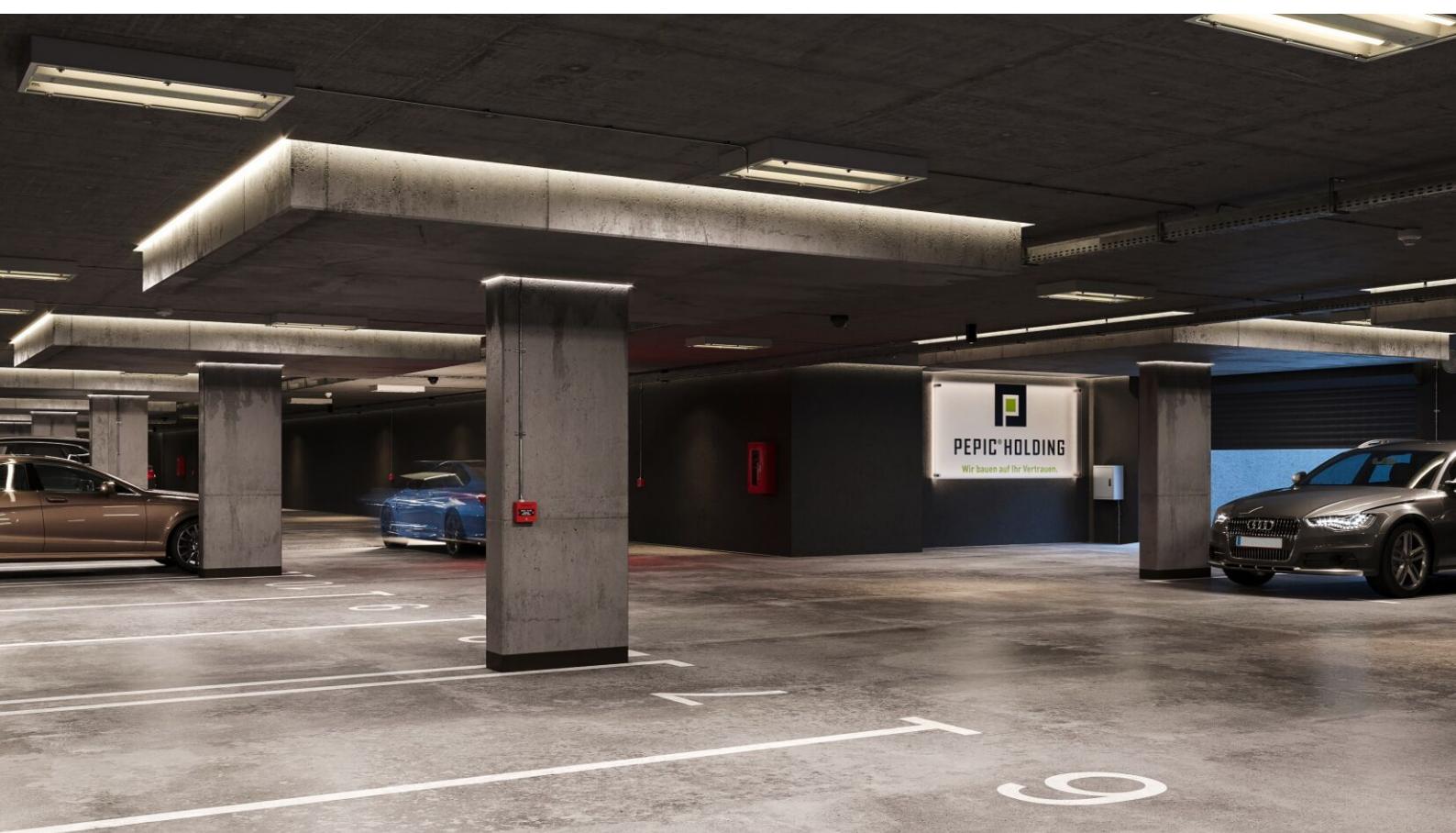


Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Westfield Donauzentrum
nur 8 Fahrminuten entfernt



BILDER



Billa, dm, Hofer, Pagro, etc.



Angyalföldstraße



Wolfgang Riese Gasse 8A

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

BILDER



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

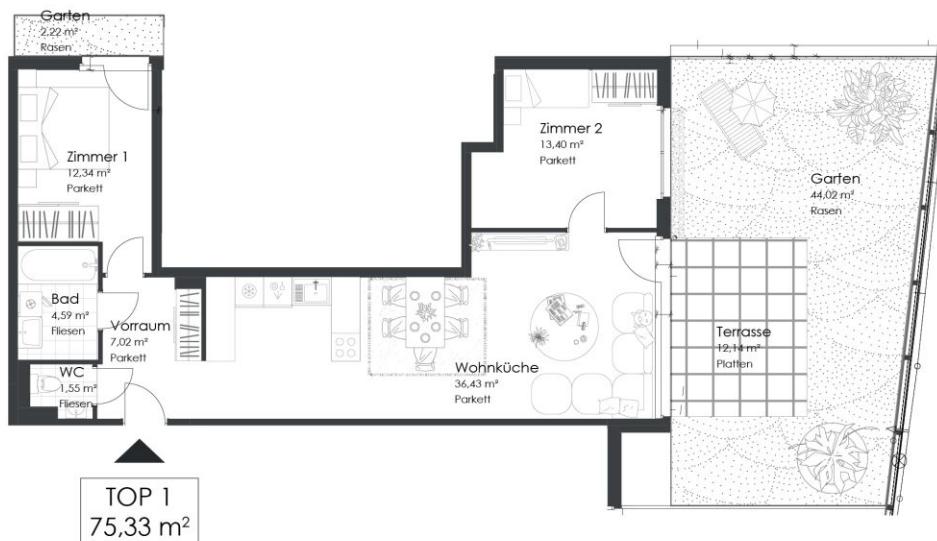


Top 1 - Stiege 1

75,33 m²

Endnutzerpreis: € 419.000,00

Anlegerpreis: € 388.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

Top 1 EG STG 1	
Vorraum	7,02 m ²
Wohnküche	36,43 m ²
Zimmer 1	12,34 m ²
Zimmer 2	13,40 m ²
Bad	4,59 m ²
WC	1,55 m ²
WOHNUTZFLÄCHE	
	75,33 m ²
Terrasse	
	12,14 m ²
Garten	
	46,24 m ²

ERDGESCHOSS

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

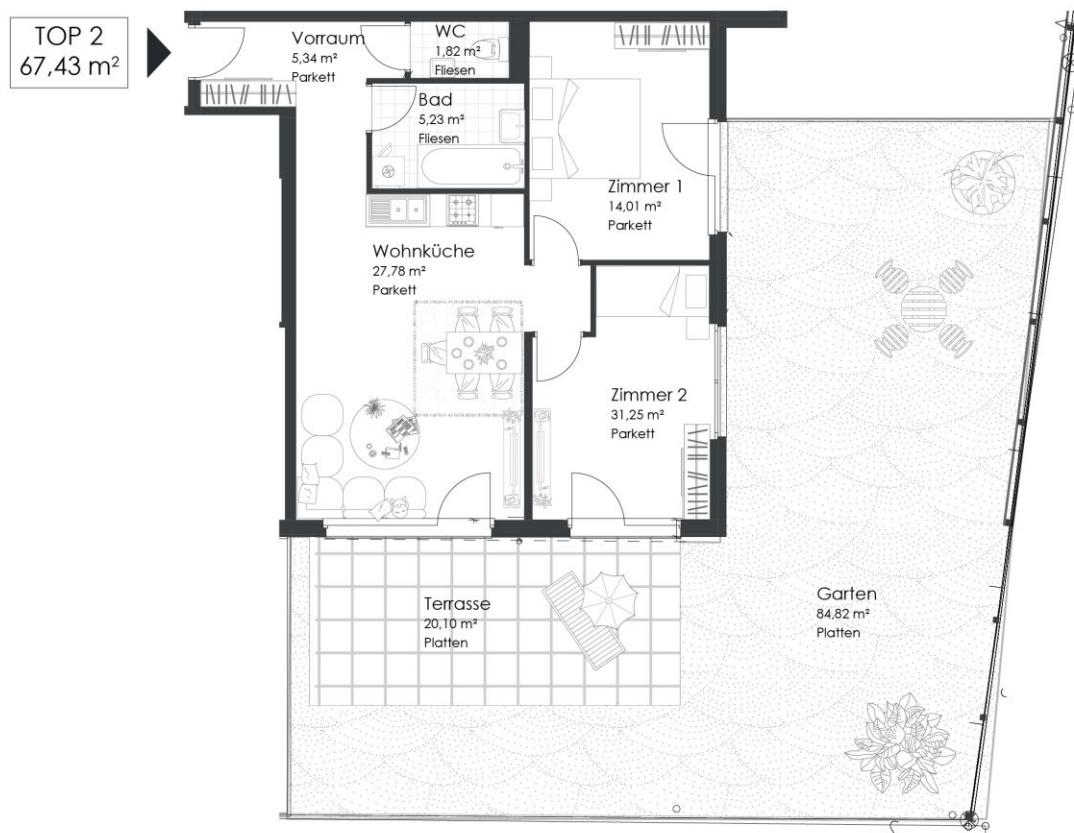


Top 2 - Stiege 1

67,43 m²

Endnutzerpreis: € 439.000,00

Anlegerpreis: € 409.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

Top 2 EG STG 1	
Vorraum	5,34 m ²
Wohnküche	27,78 m ²
Zimmer 1	14,01 m ²
Zimmer 2	31,25 m ²
Bad	5,23 m ²
WC	1,82 m ²
WOHNUTZFLÄCHE	
	67,43 m²
Terrasse	20,10 m ²
Garten	84,82 m ²

ERDGESCHOSS

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

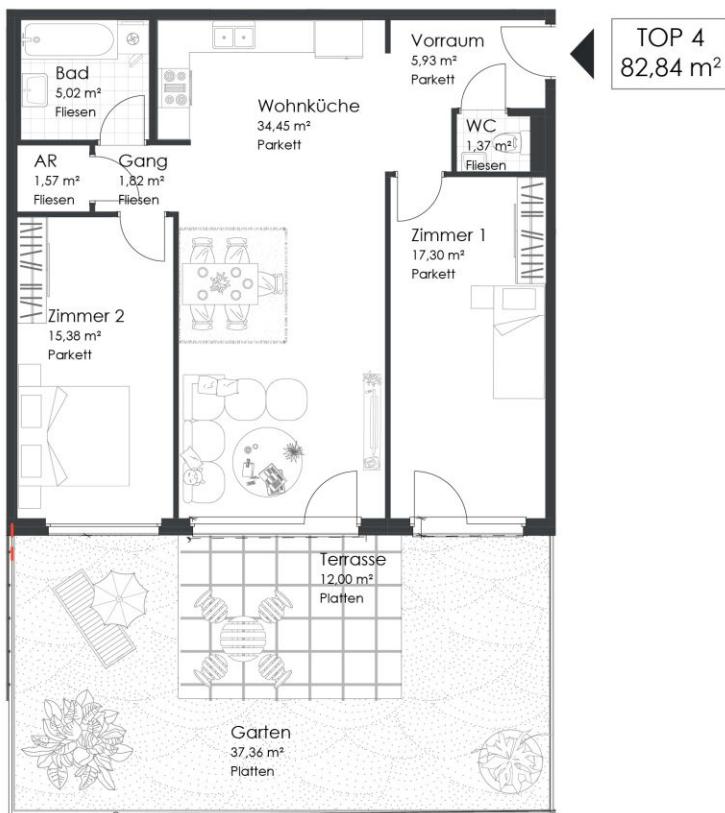


Top 4 - Stiege 1

82,84 m²

Endnutzerpreis: € 479.000,00

Anlegerpreis: € 445.500,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

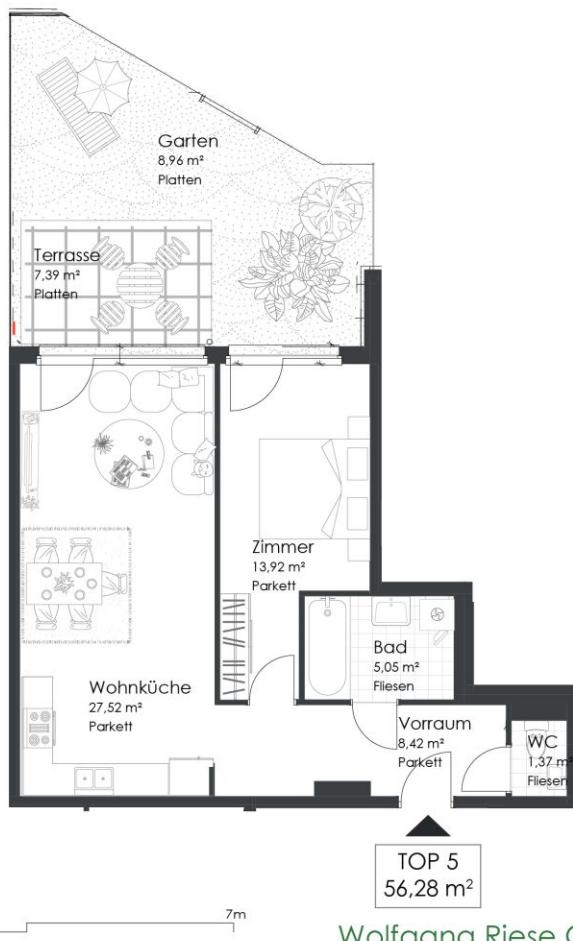


Top 5 - Stiege 1

56,28 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 6 - Stiege 1

68,08 m²

Endnutzerpreis: € 409.000,00

Anlegerpreis: € 381.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 7 - Stiege 1

68,56 m²

Endnutzerpreis: € 399.000,00

Anlegerpreis: € 371.000,00



TOP 7
68,56 m²



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

The building floor plan shows the location of the apartment (highlighted in green) within the overall structure of the building.

OBERGESCHOSS

Top 7 | OG | STG 1

ELEMENT	FLÄCHE
Vorraum	7,94 m ²
Wohnküche	26,85 m ²
Zimmer 1	12,34 m ²
Zimmer 2	13,86 m ²
WC	1,95 m ²
Bad	5,62 m ²

ELEMENT	FLÄCHE
WOHNNUTZFLÄCHE	68,56 m²
Balkon	6,16 m ²

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

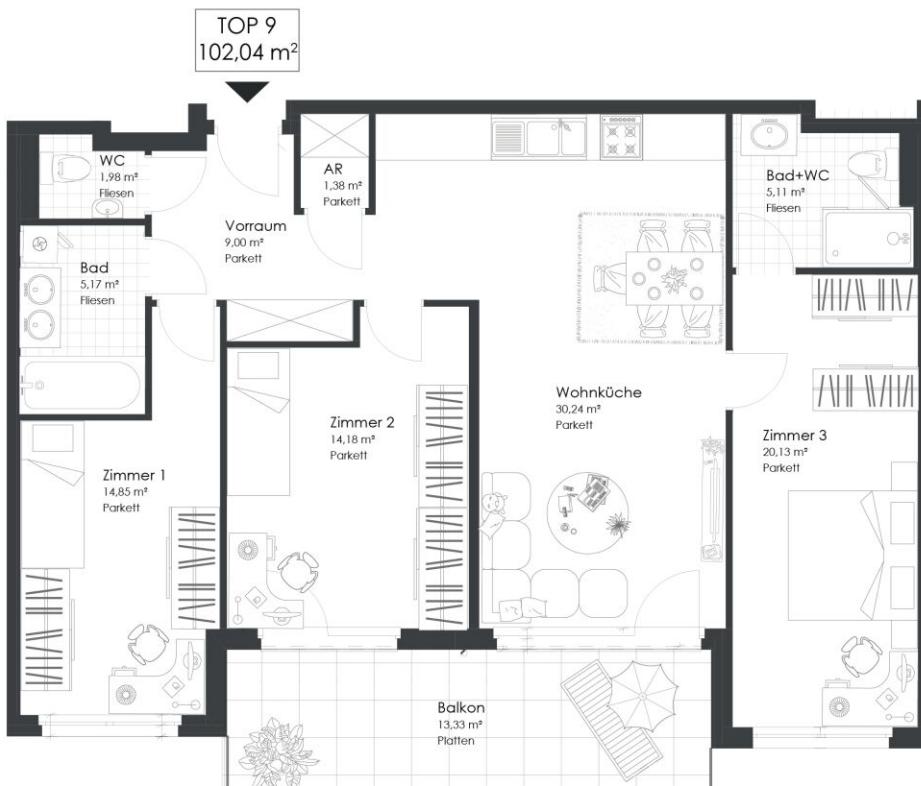


Top 9 - Stiege 1

102,04 m²

Endnutzerpreis: € 579.000,00

Anlegerpreis: € 538.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

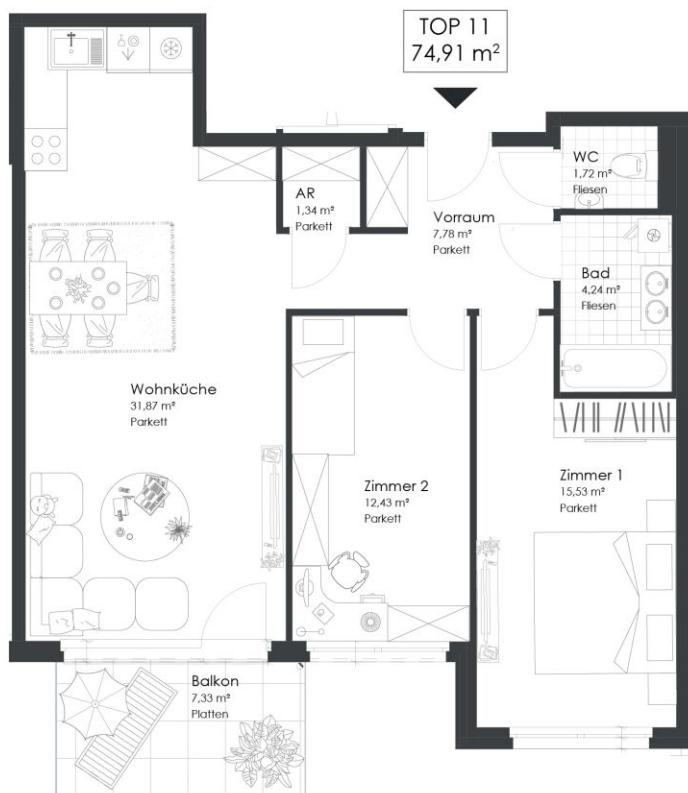


Top 11 - Stiege 1

74,91 m²

Endnutzerpreis: € 439.000,00

Anlegerpreis: € 409.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

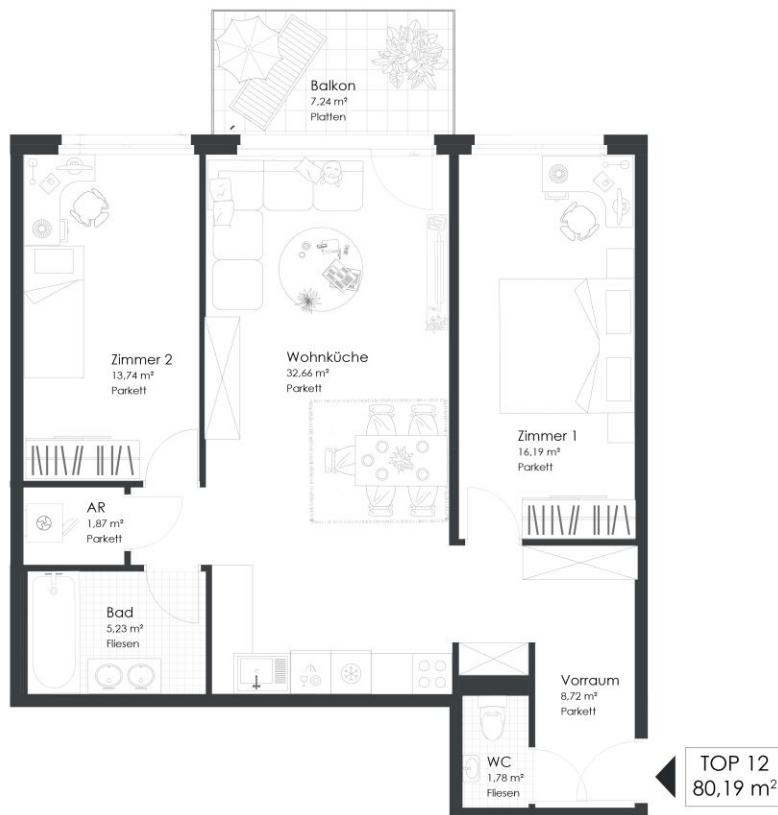


Top 12 - Stiege 1

80,19 m²

Endnutzerpreis: € 459.000,00

Anlegerpreis: € 426.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

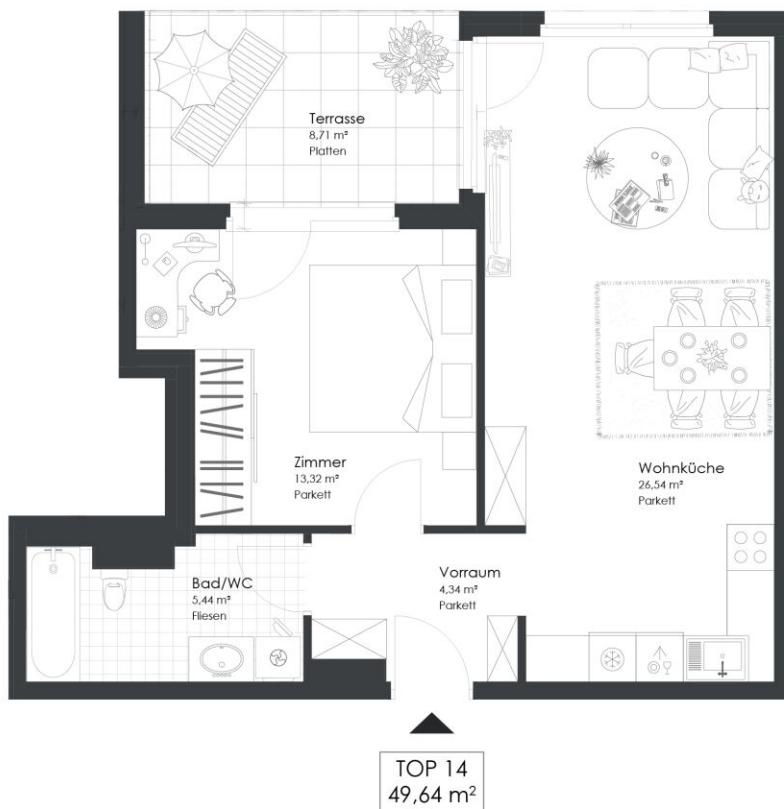


Top 14 - Stiege 1

49,64 m²

Endnutzerpreis: € 309.000,00

Anlegerpreis: € 288.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

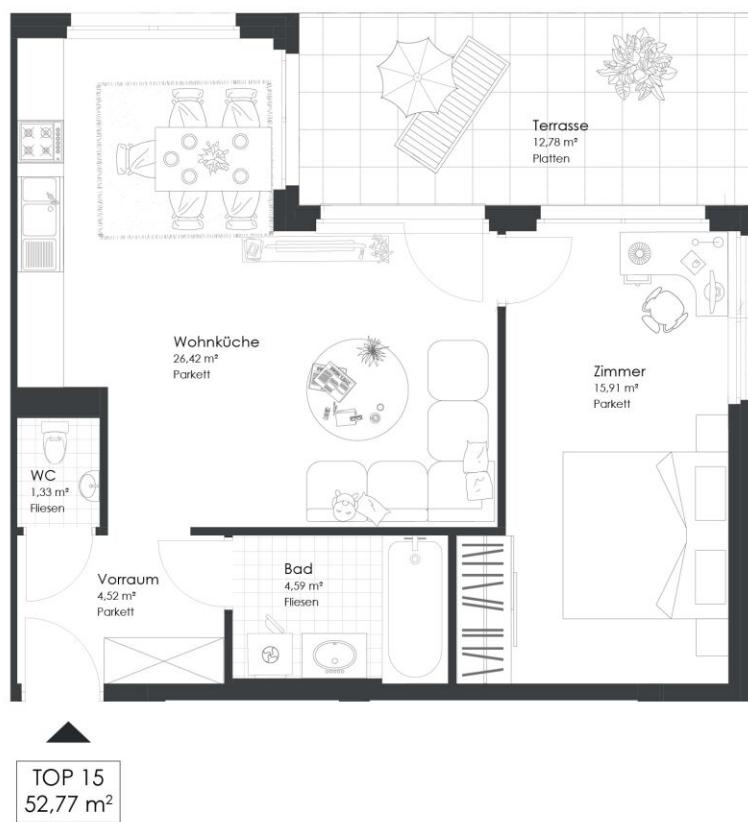


Top 15 - Stiege 1

52,77 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 18 - Stiege 1

66,66 m²

Endnutzerpreis: € 439.000,00

Anlegerpreis: € 409.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

The site plan shows the overall building structure with multiple floors. The specific apartment unit (Top 18 | DG | STG 1) is highlighted in green on the top floor plan.

DACHGESCHOSS

	WOHNUTZFLÄCHE	
Top 18 DG STG 1	66,66 m ²	
Terrasse	15,04 m ²	

Top 18 | DG | STG 1

Vorräum	3,60 m ²
Wohnküche	25,27 m ²
Zimmer 1	12,16 m ²
Zimmer 2	17,56 m ²
Bad	5,36 m ²
WC	1,40 m ²
Gang	1,10 m ²

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

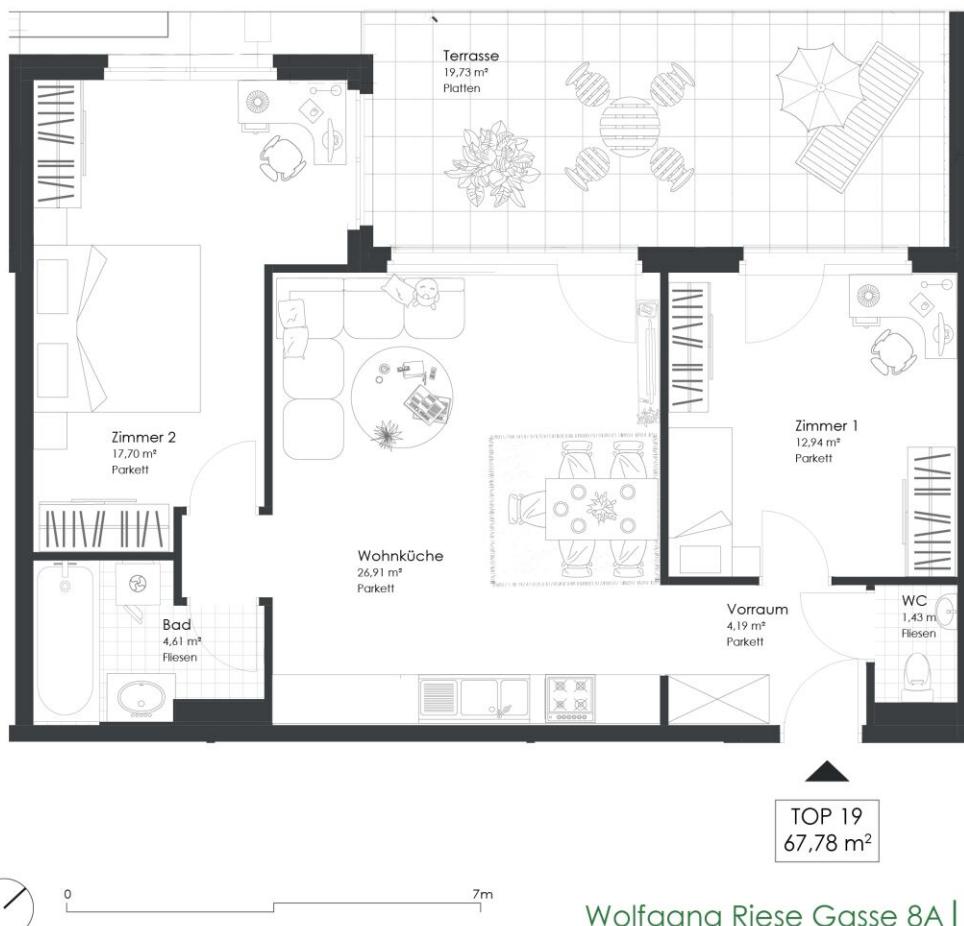


Top 19 - Stiege 1

67,78 m²

Endnutzerpreis: € 429.000,00

Anlegerpreis: € 401.500,00



TOP 19
67,78 m²

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

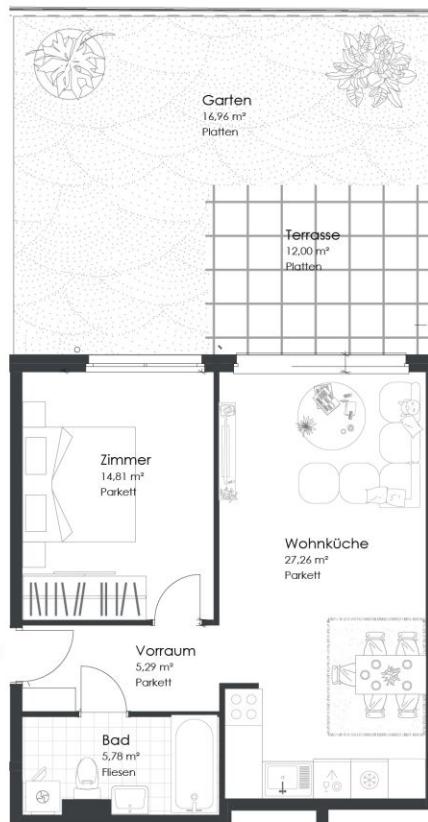


Top 1 - Stiege 2

53,14 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

Top 1 EG STG 2	
Vorraum	5,29 m ²
Wohnküche	27,26 m ²
Zimmer 1	14,81 m ²
Bad	5,78 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	
	53,14 m²
Terrasse	12,00 m ²
Garten	16,96 m ²

ERDGESCHOSS

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

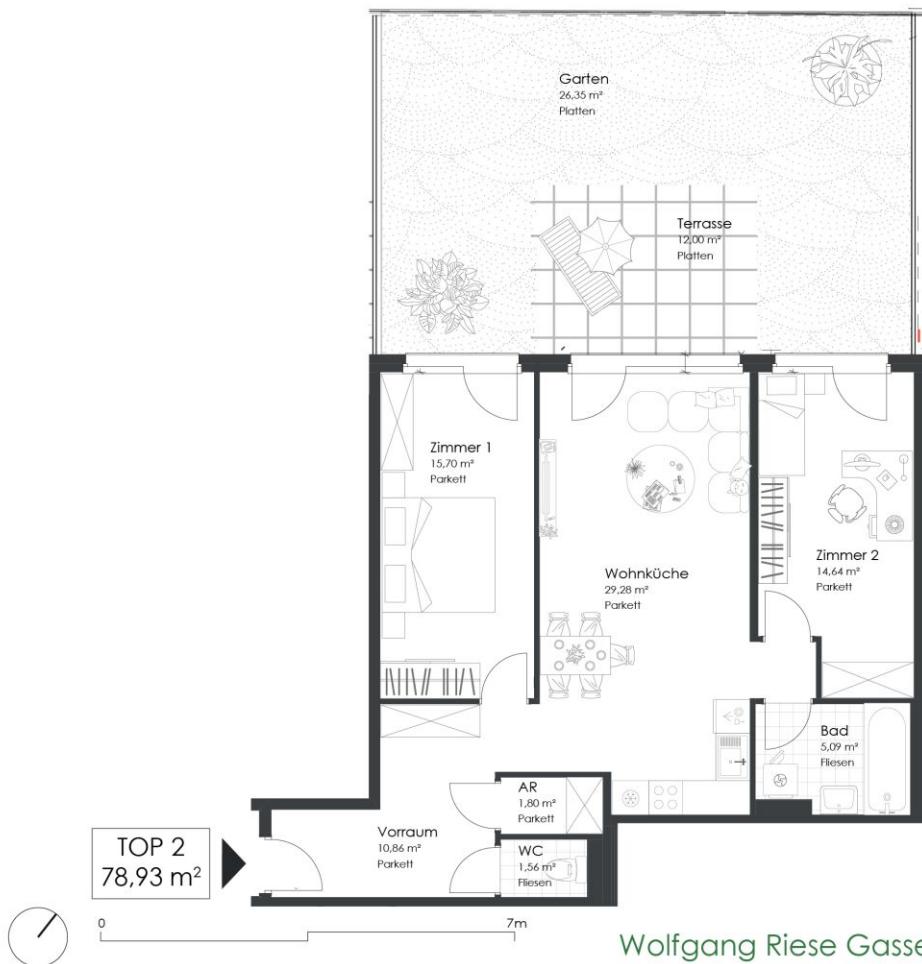


Top 2 - Stiege 2

78,93 m²

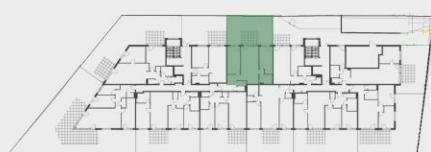
Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 417.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

Top 2 EG STG 2	
Vorräum	10,86 m ²
Wohnküche	29,28 m ²
Zimmer 1	15,70 m ²
Zimmer 2	14,64 m ²
Bad	5,09 m ²
WC	1,56 m ²
Abstellraum	1,80 m ²
WOHNUTZFLÄCHE	
	78,93 m²
Terrasse	12,00 m ²
Garten	26,35 m ²



ERDGESCHOSS

VERFÜGBARE EINHEITEN

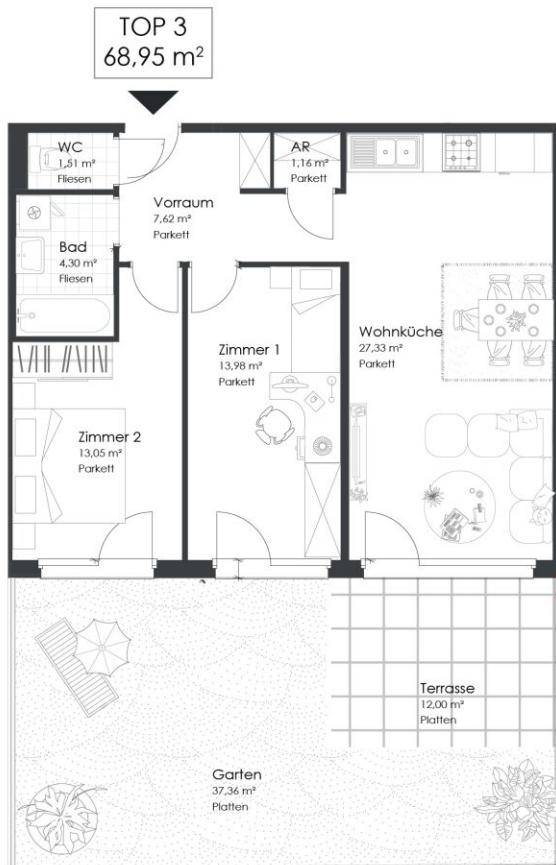


Top 3 - Stiege 2

68,95 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 417.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

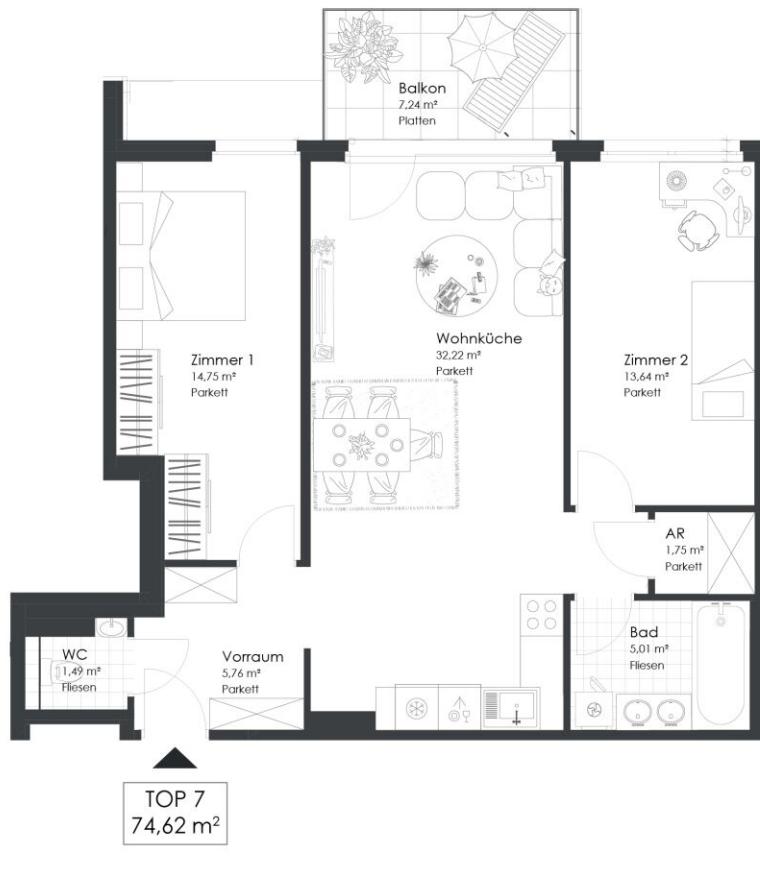


Top 7 - Stiege 2

74,62 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 417.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

Top 7 OG STG 2	
Vorraum	5,76 m ²
Wohnküche	32,22 m ²
Zimmer 1	14,75 m ²
Zimmer 2	13,64 m ²
Bad	5,01 m ²
WC	1,49 m ²
Abstellraum	1,75 m ²
<hr/>	
WOHNUTZFLÄCHE	74,62 m²
Balkon	7,24 m ²

OBERGESCHOSS

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

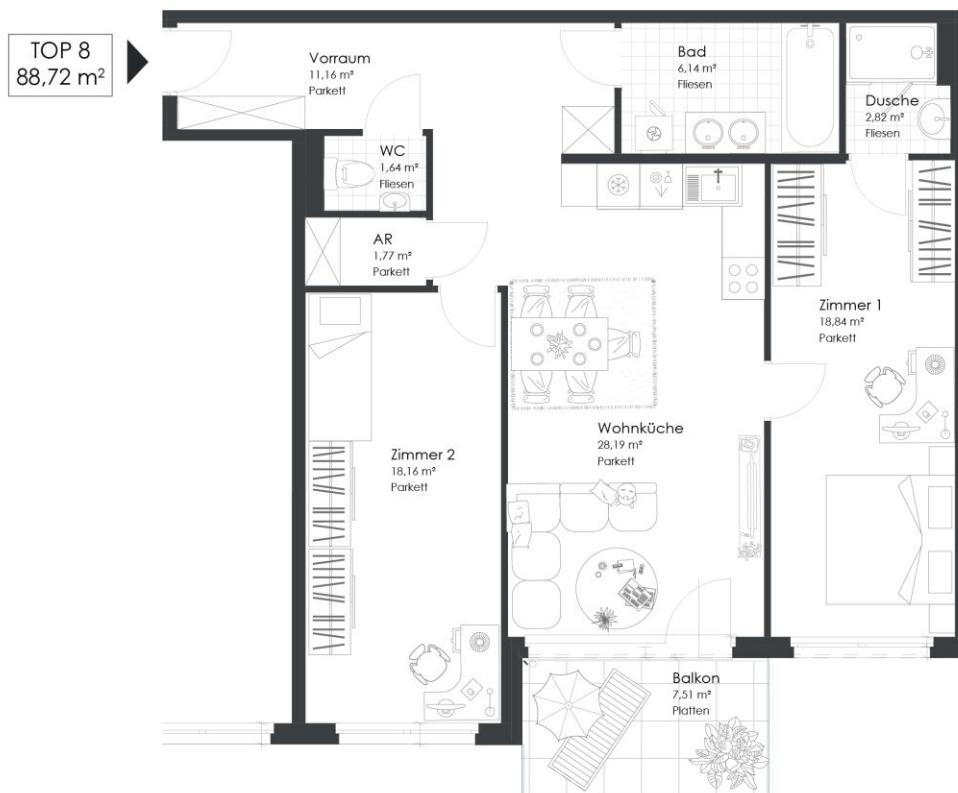


Top 8 - Stiege 2

88,72 m²

Endnutzerpreis: € 489.000,00

Anlegerpreis: € 453.000,00



0

7m

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

OBERGESCHOSS

Top 8 | OG | STG 2

Vorraum	11,16 m ²
Wohnküche	28,19 m ²
Zimmer 1	18,16 m ²
Zimmer 2	18,84 m ²
Bad	6,14 m ²
WC	1,64 m ²
Dusche	2,82 m ²
Abstellraum	1,77 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE **88,72 m²**

Balkon 7,51 m²

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN

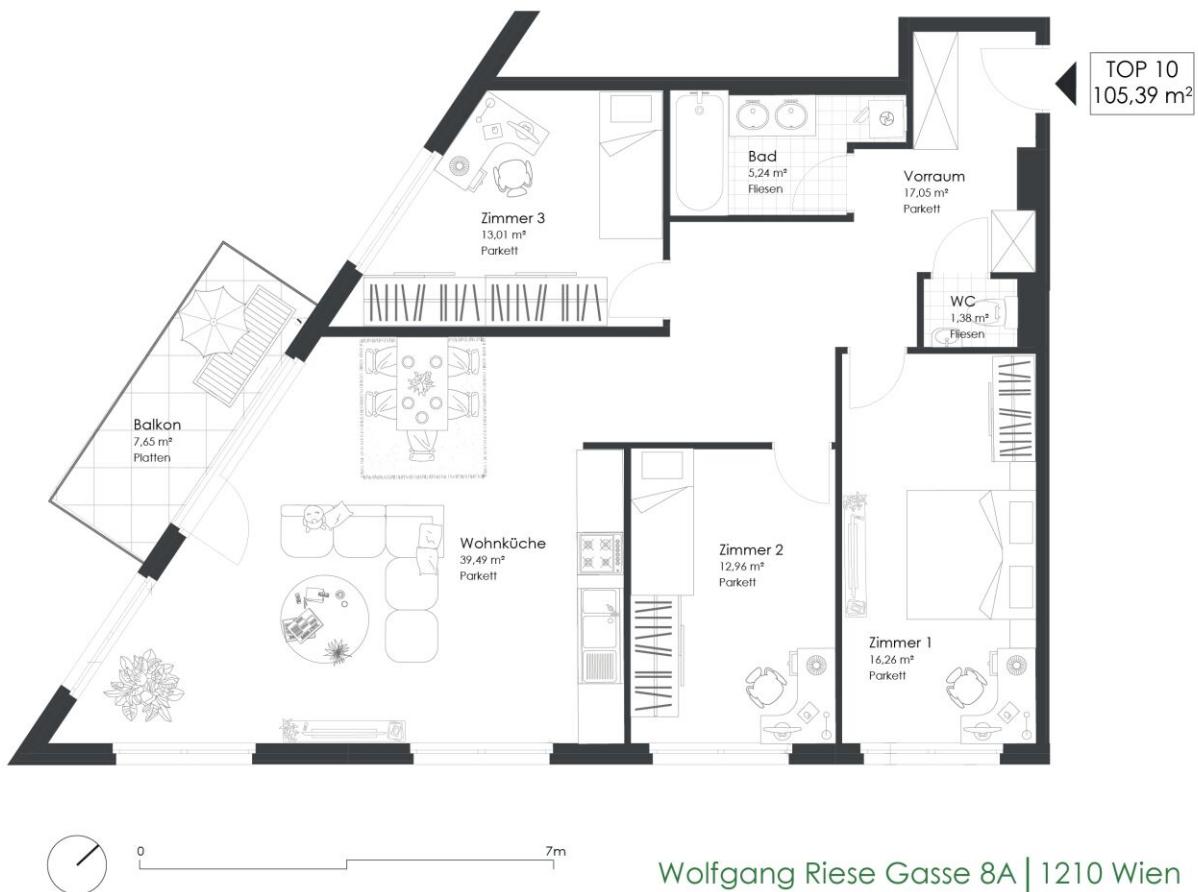


Top 10 - Stiege 2

105,39 m²

Endnutzerpreis: € 599.000,00

Anlegerpreis: € 556.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 15 - Stiege 2

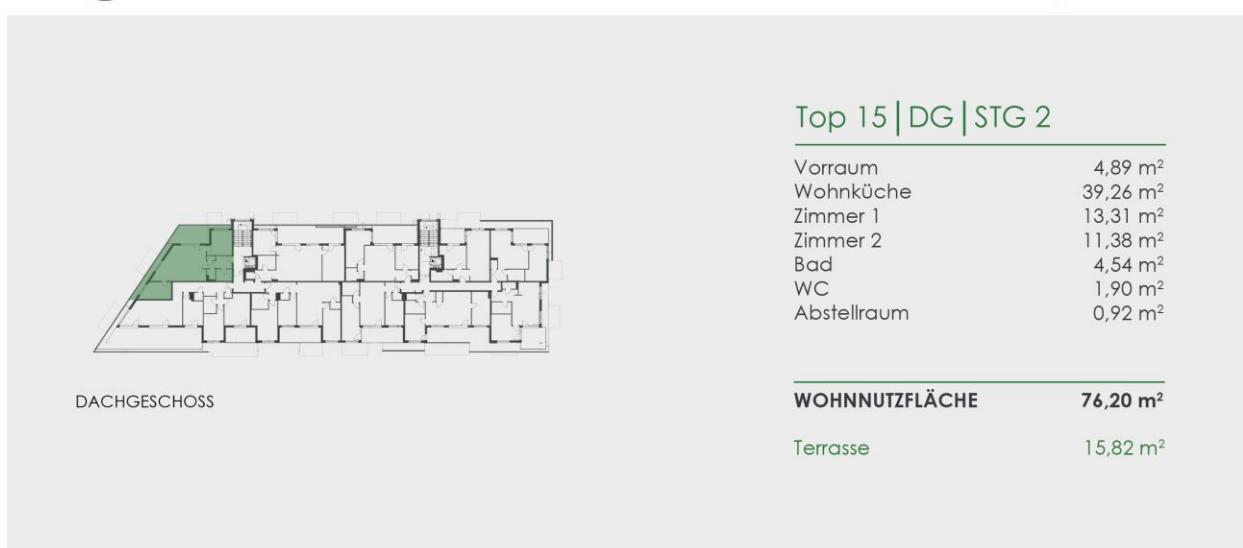
76,20 m²

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 468.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Irrtümer und Änderungen vorbehalten