

Moderne Wohnhausanlage mit Wohlfühlfaktor, der begeistert!

Wolfgang-Riese-Gasse 8A | 1210 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- Wohnhausanlage in Massivbauweise auf Eigengrund (Fertigstellung voraussichtlich Ende 1. Quartal 2027)
- moderne Architektur
- Hervorragende Infrastruktur
- Schlüsselfertige Ausführung
- hochwertige Ausstattung
- gut durchdachte Grundrisse
- Großzügige Freiflächen (Loggia, Balkon, Terrasse, Garten)
- Nurglasgeländer an den Freiflächen

KEY FACTS

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse: | 1210 Wien, Wolfgang-Riese-Gasse 8A |
| Objektart: | Wohnung |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| verfügbare Einheiten: | 16 von 34 verfügbar |
| Zimmer: | 2 - 4 |
| Beziehbar ab: | voraussichtlich Ende 1. Quartal 2027 |

NEBENKOSTEN

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





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

Gesundheit

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

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 325 m |
| Bäckerei | 425 m |
| Einkaufszentrum | 1.575 m |

Verkehr

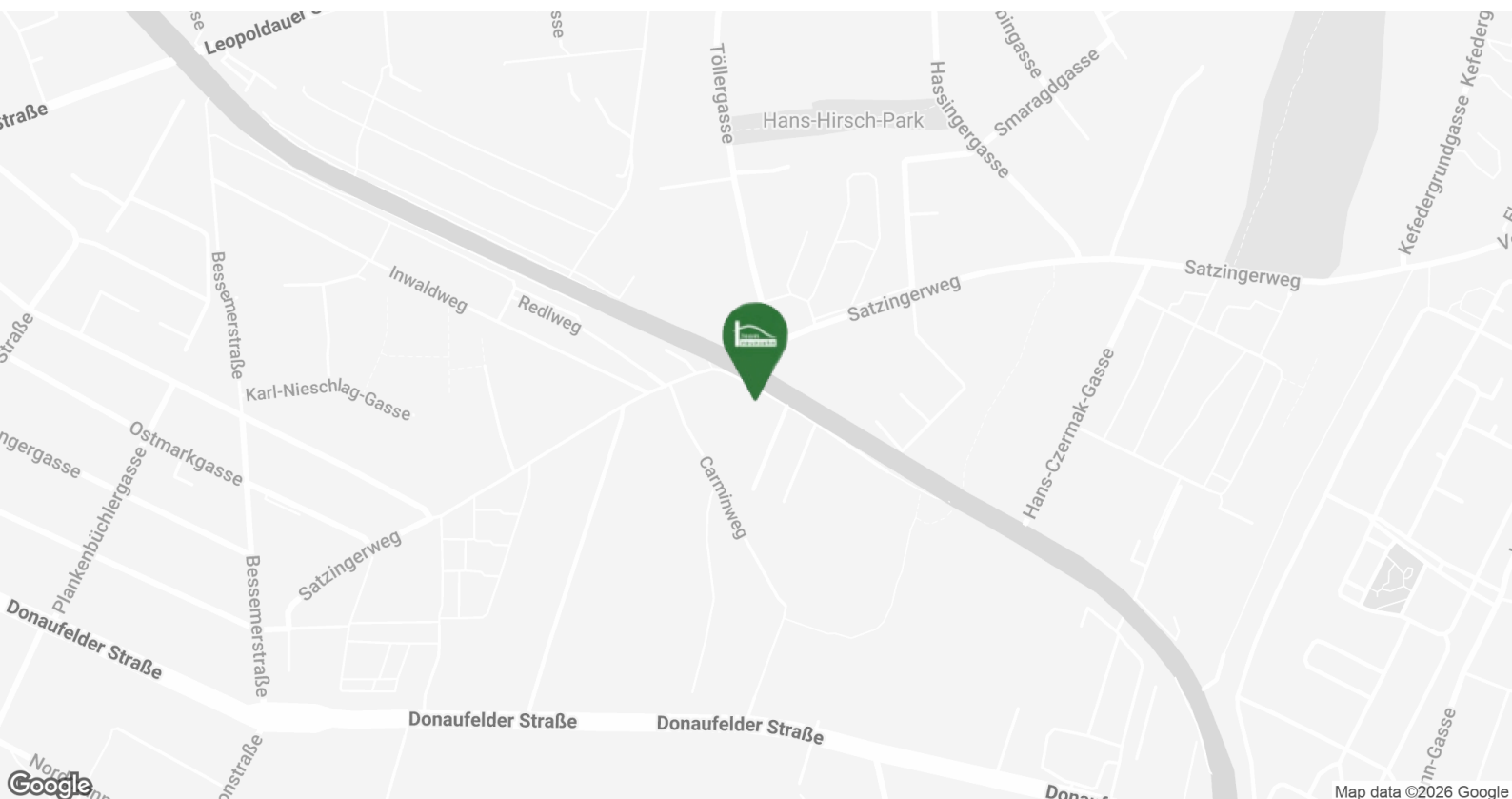
| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 350 m |
| U-Bahn | 1.375 m |
| Straßenbahn | 350 m |
| Bahnhof | 1.550 m |
| Autobahnanschluss | 2.075 m |

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

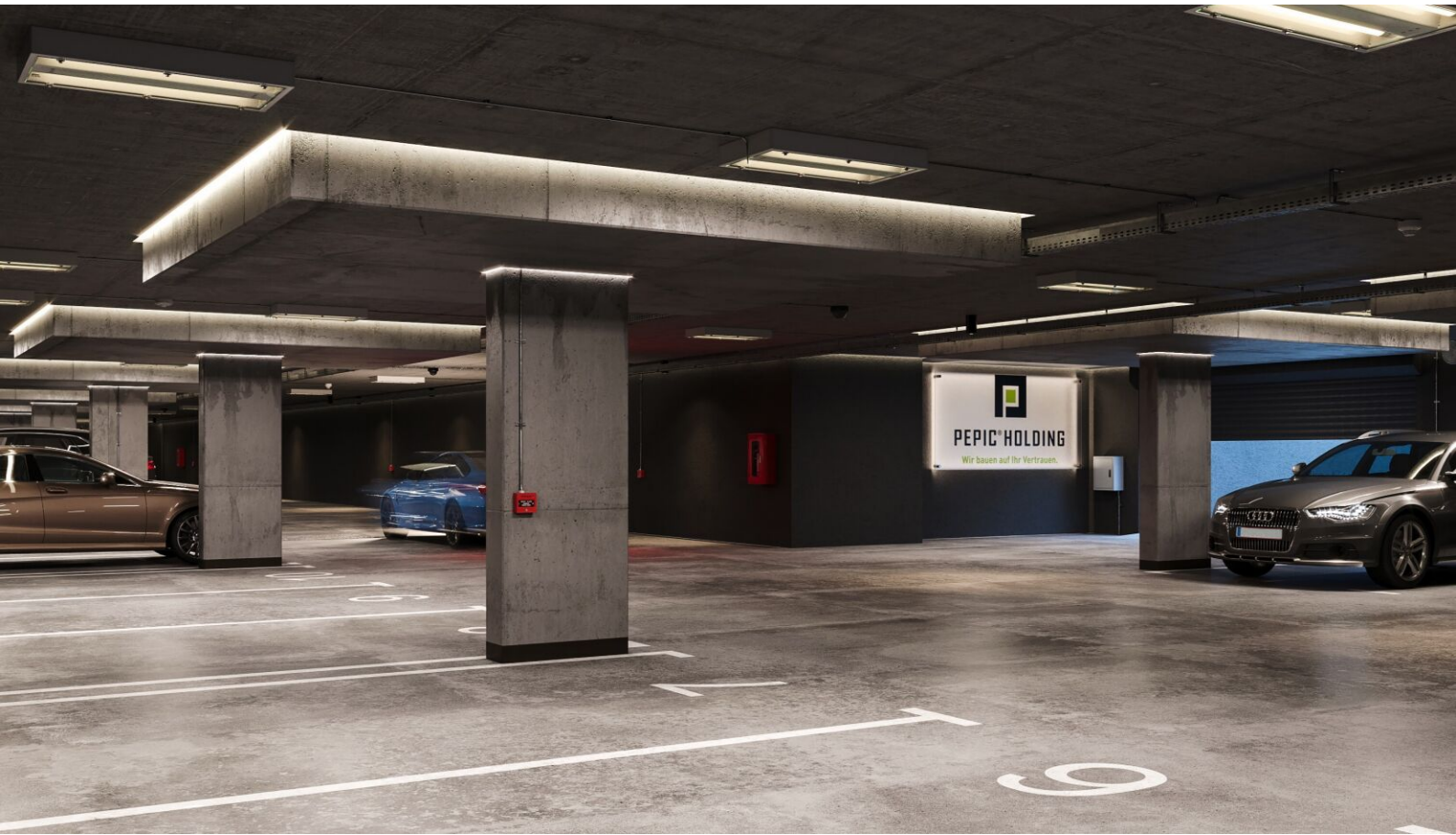




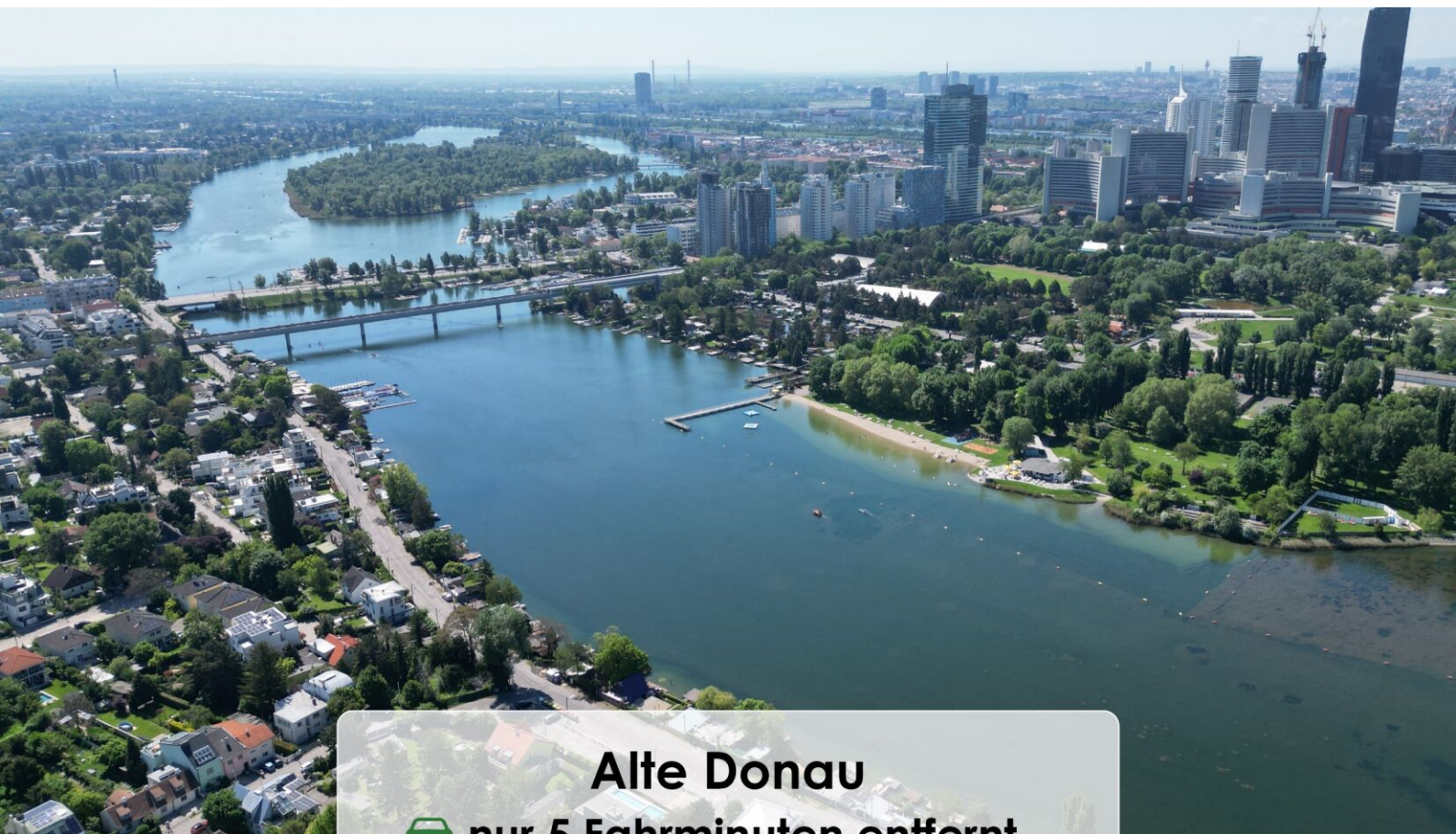


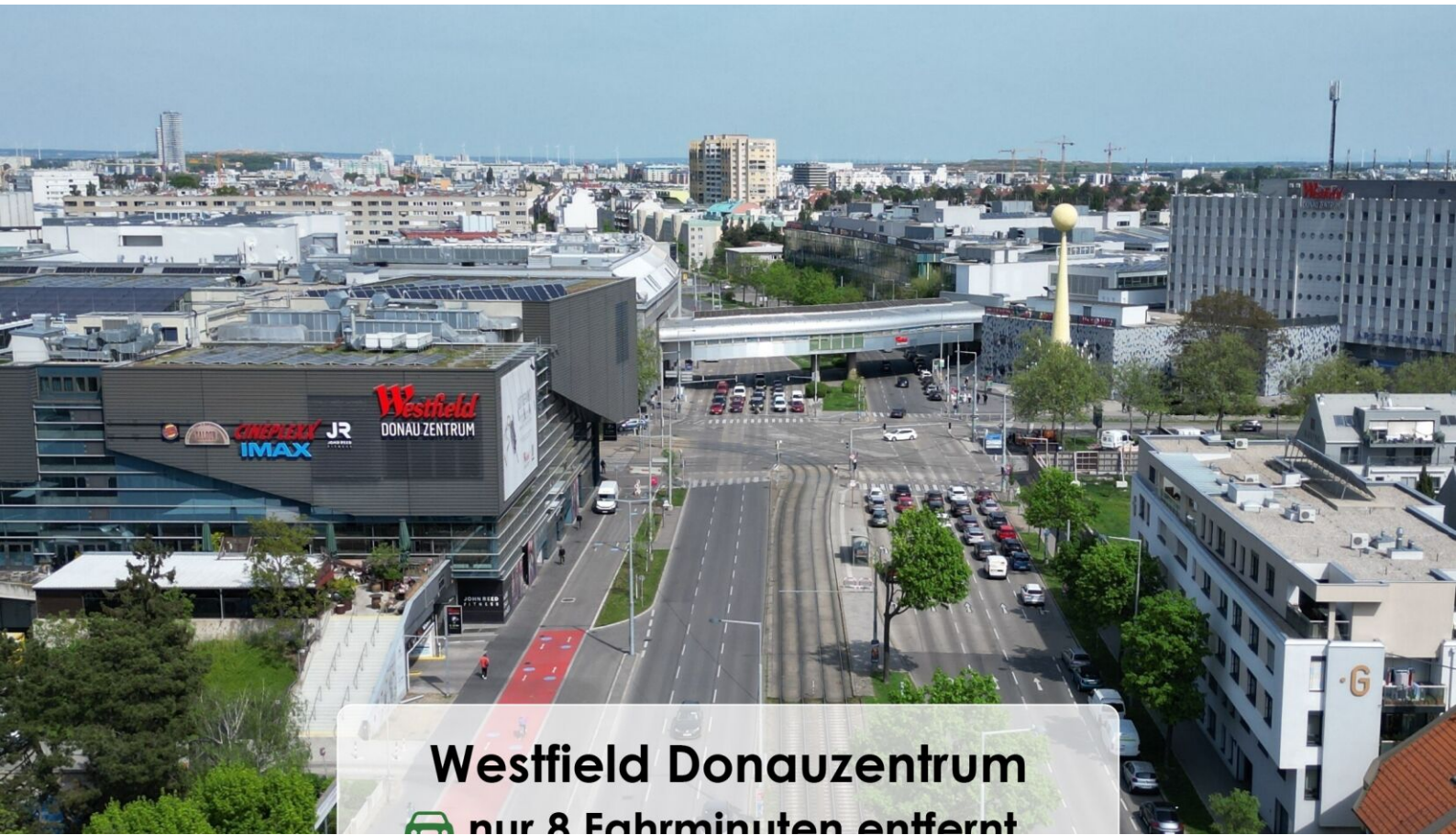






AUTOBANHAUPTART A22





Westfield Donauzentrum 🚗 nur 8 Fahrminuten entfernt

Billa, dm, Hofer, Pagro, etc.



Angyalföldstraße



Wolfgang Riese Gasse 8A

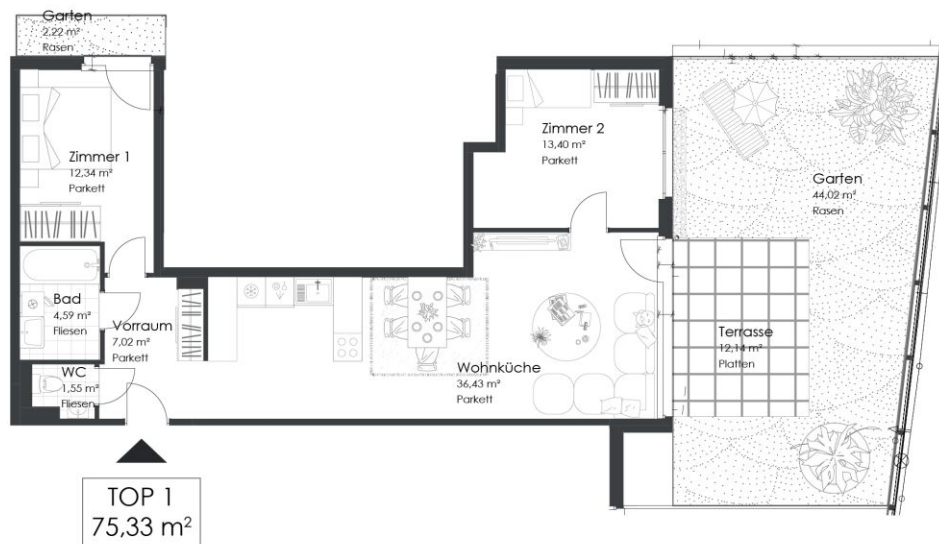


Top 1 - Stiege 1

75,33 m²

Endnutzerpreis: € 419.000,00

Anlegerpreis: € 388.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

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 |

WOHNNUTZFLÄCHE 75,33 m²

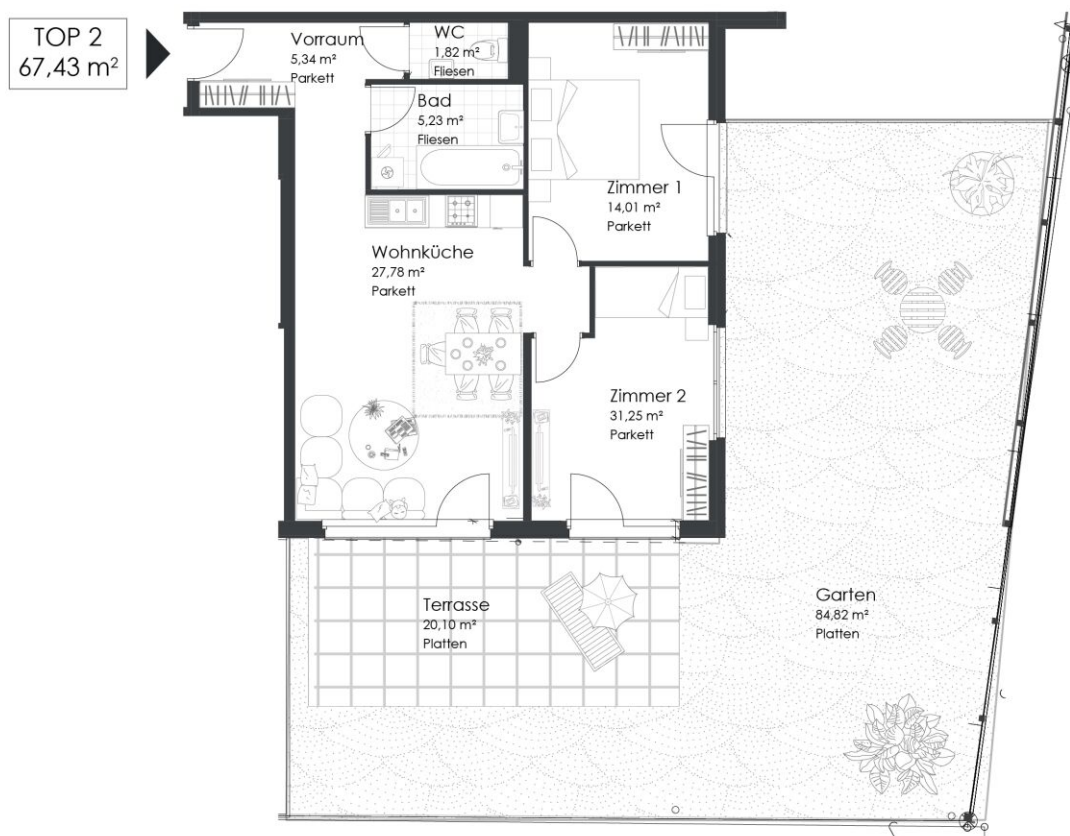
| | |
|----------|----------------------|
| Terrasse | 12,14 m ² |
| Garten | 46,24 m ² |

Top 2 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

67,43 m²

Anlegerpreis: € 409.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

Top 2 | EG | STG 1

| | |
|-----------|----------------------|
| Vorraum | 5,34 m ² |
| Wohnküche | 27,78 m ² |
| Zimmer 1 | 14,01 m ² |
| Zimmer 2 | 13,25 m ² |
| Bad | 5,23 m ² |
| WC | 1,82 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 67,43 m²

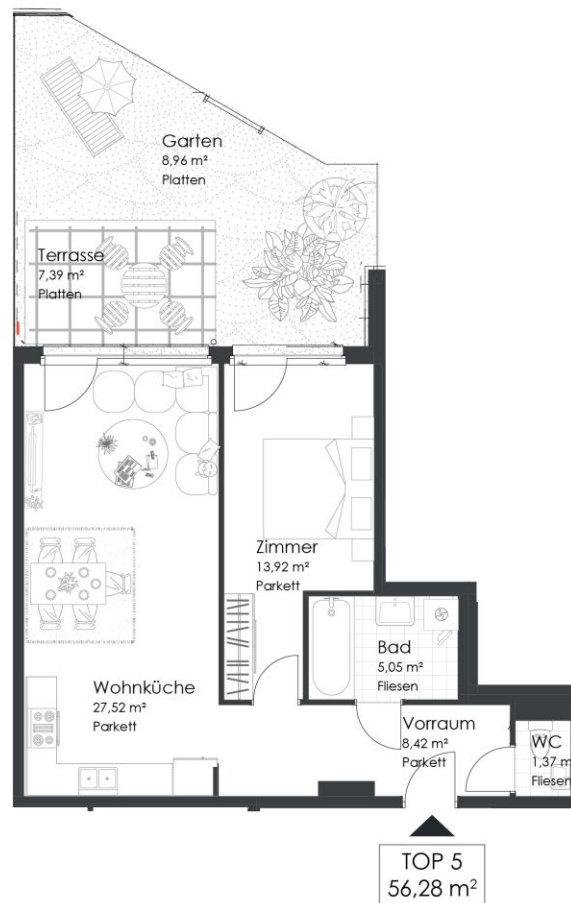
| | |
|----------|----------------------|
| Terrasse | 20,10 m ² |
| Garten | 84,82 m ² |

Top 5 - Stiege 1

56,28 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



TOP 5
56,28 m²

Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

Top 5 | EG | STG 1

| | |
|-----------|----------------------|
| Vorraum | 8,42 m ² |
| Wohnküche | 27,52 m ² |
| Zimmer | 13,92 m ² |
| Bad | 5,05 m ² |
| WC | 1,37 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 56,28 m²

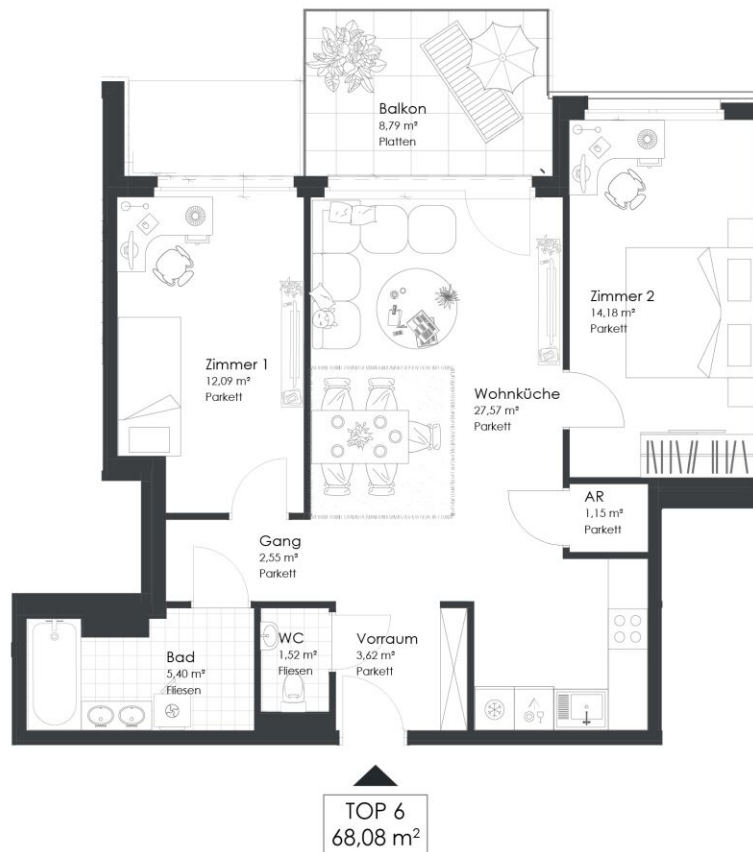
| | |
|----------|---------------------|
| Terrasse | 7,39 m ² |
| Garten | 8,96 m ² |

Top 6 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 409.000,00

68,08 m²

Anlegerpreis: € 381.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 6 | OG | STG 1

| | |
|-------------|----------------------|
| Vorraum | 3,62 m ² |
| Wohnküche | 27,57 m ² |
| Zimmer 1 | 14,18 m ² |
| Zimmer 2 | 12,09 m ² |
| WC | 1,52 m ² |
| Abstellraum | 1,15 m ² |
| Bad | 5,40 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 68,08 m²

Balkon 8,79 m²

Top 7 - Stiege 1

68,56 m²

Endnutzerpreis: € 399.000,00

Anlegerpreis: € 371.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 7 | OG | STG 1

| | |
|-----------|----------------------|
| 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 |

WOHNNUTZFLÄCHE 68,56 m²

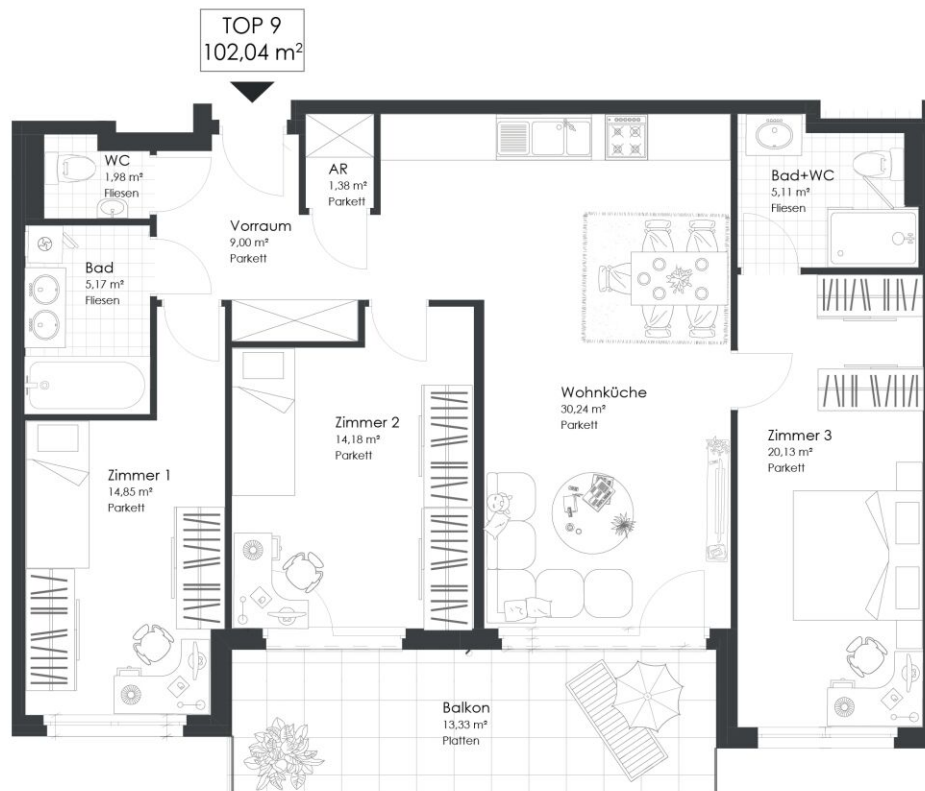
Balkon 6,16 m²

Top 9 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 579.000,00

102,04 m²

Anlegerpreis: € 538.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 9 | OG | STG 1

| | |
|-------------|----------------------|
| Vorraum | 9,00 m ² |
| Wohnküche | 30,24 m ² |
| Zimmer 1 | 14,85 m ² |
| Zimmer 2 | 14,18 m ² |
| Zimmer 3 | 20,13 m ² |
| Bad | 5,17 m ² |
| WC | 1,98 m ² |
| Bad+WC | 5,11 m ² |
| Abstellraum | 1,38 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 102,04 m²

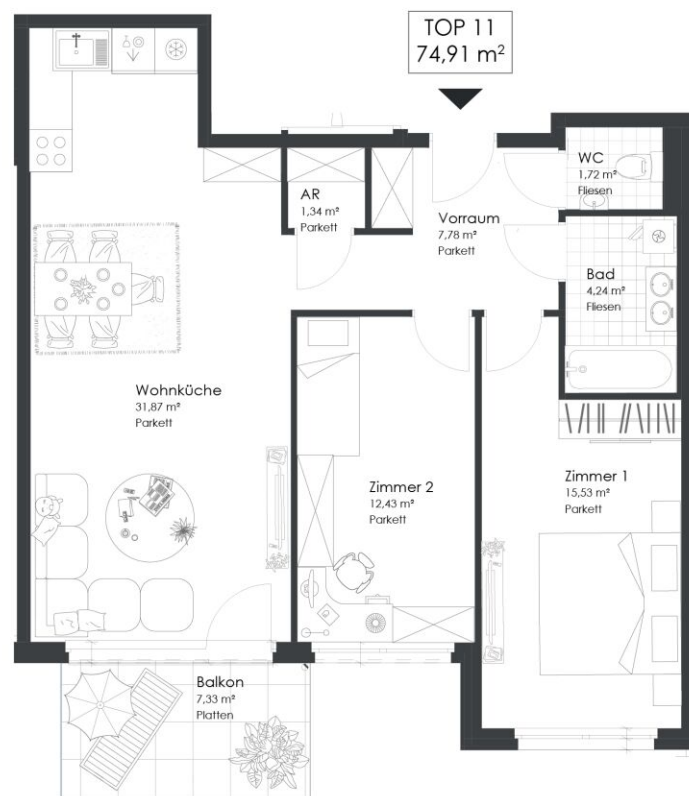
Balkon 13,33 m²

Top 11 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

74,91 m²

Anlegerpreis: € 409.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 11 | OG | STG 1

| | |
|-------------|----------------------|
| Vorraum | 7,78 m ² |
| Wohnküche | 31,87 m ² |
| Zimmer 1 | 15,53 m ² |
| Zimmer 2 | 12,43 m ² |
| WC | 1,72 m ² |
| Bad | 4,24 m ² |
| Abstellraum | 1,34 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 74,91 m²

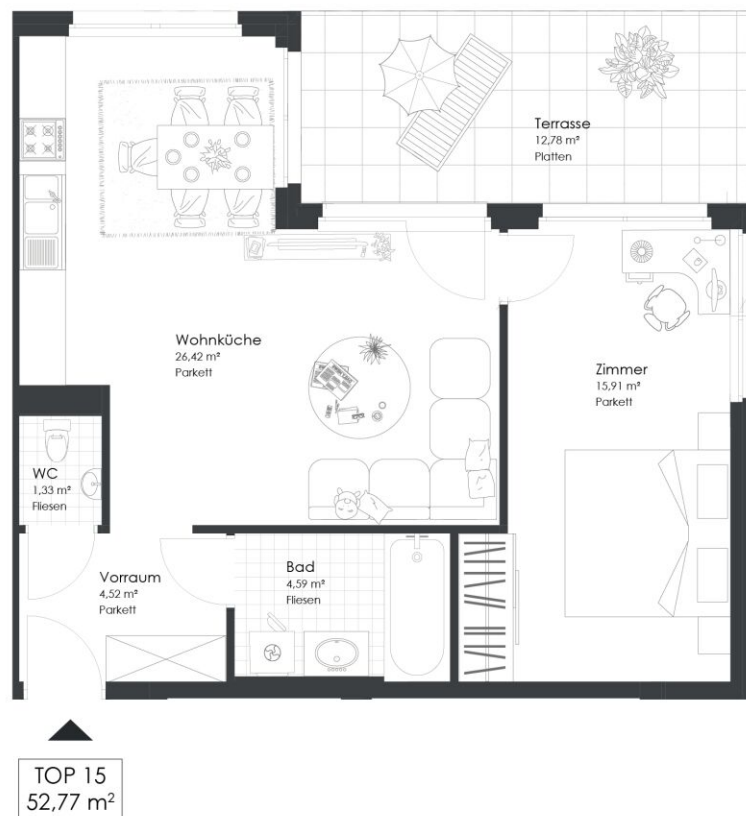
Balkon 7,33 m²

Top 15 - Stiege 1

52,77 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



Top 18 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

66,66 m²

Anlegerpreis: € 409.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



DACHGESCHOSS

Top 18 | DG | STG 1

| | |
|-----------|----------------------|
| Vorraum | 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 | 1,61 m ² |
| Gang | 1,10 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 66,66 m²

Terrasse 15,04 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN

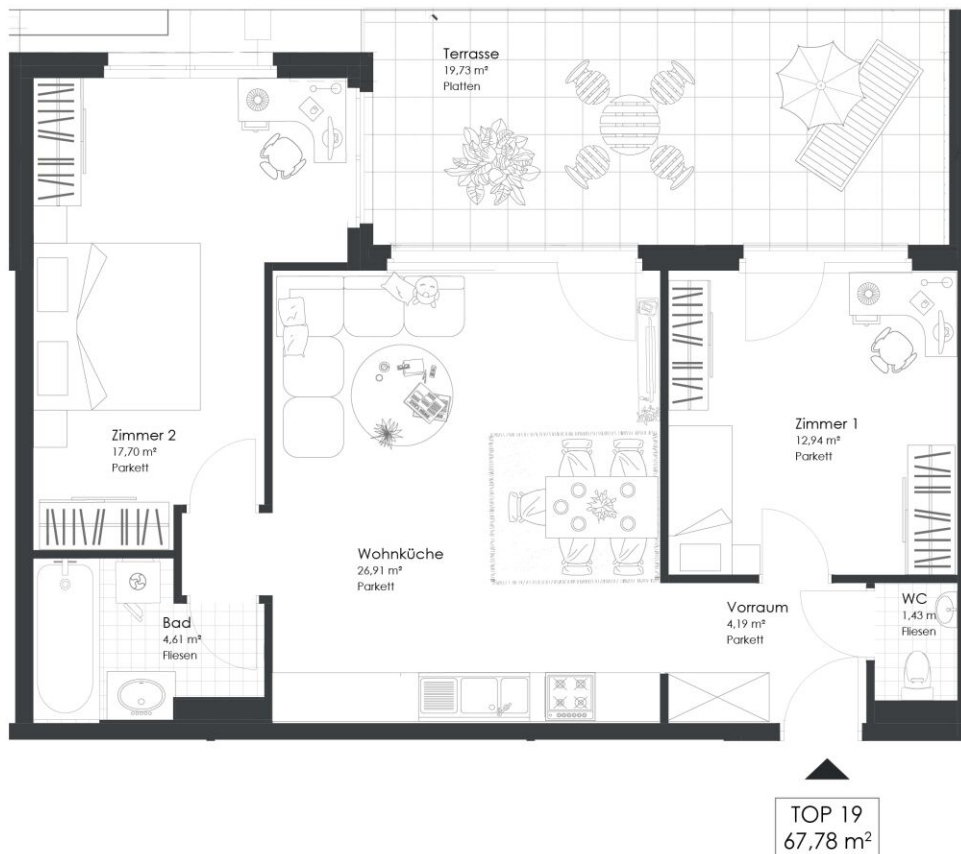


Top 19 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 429.000,00

67,78 m²

Anlegerpreis: € 401.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



DACHGESCHOSS

Top 19 | DG | STG 1

| | |
|-----------|----------------------|
| Vorraum | 4,19 m ² |
| Wohnküche | 26,91 m ² |
| Zimmer 1 | 12,94 m ² |
| Zimmer 2 | 17,70 m ² |
| Bad | 4,61 m ² |
| WC | 1,43 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 67,78 m²

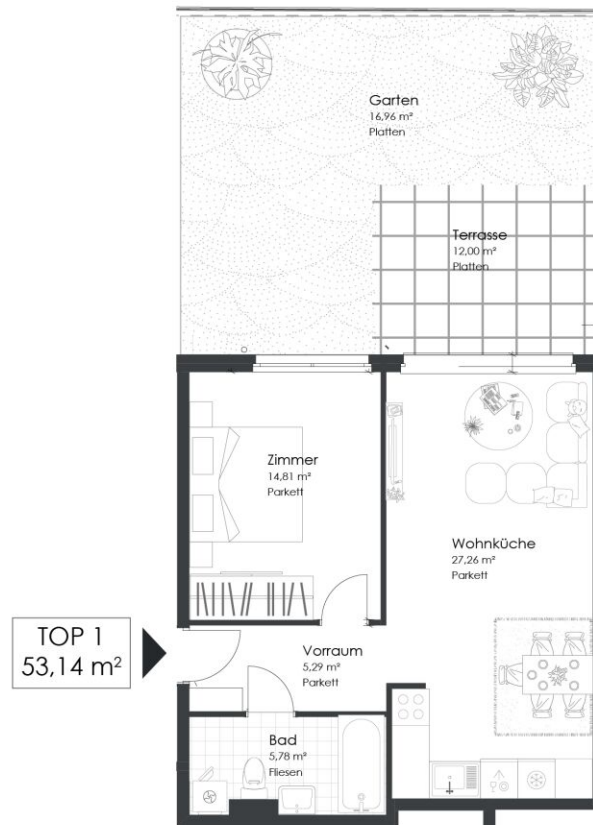
Terrasse 19,73 m²

Top 1 - Stiege 2

53,14 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

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 |

VERFÜGBARE EINHEITEN

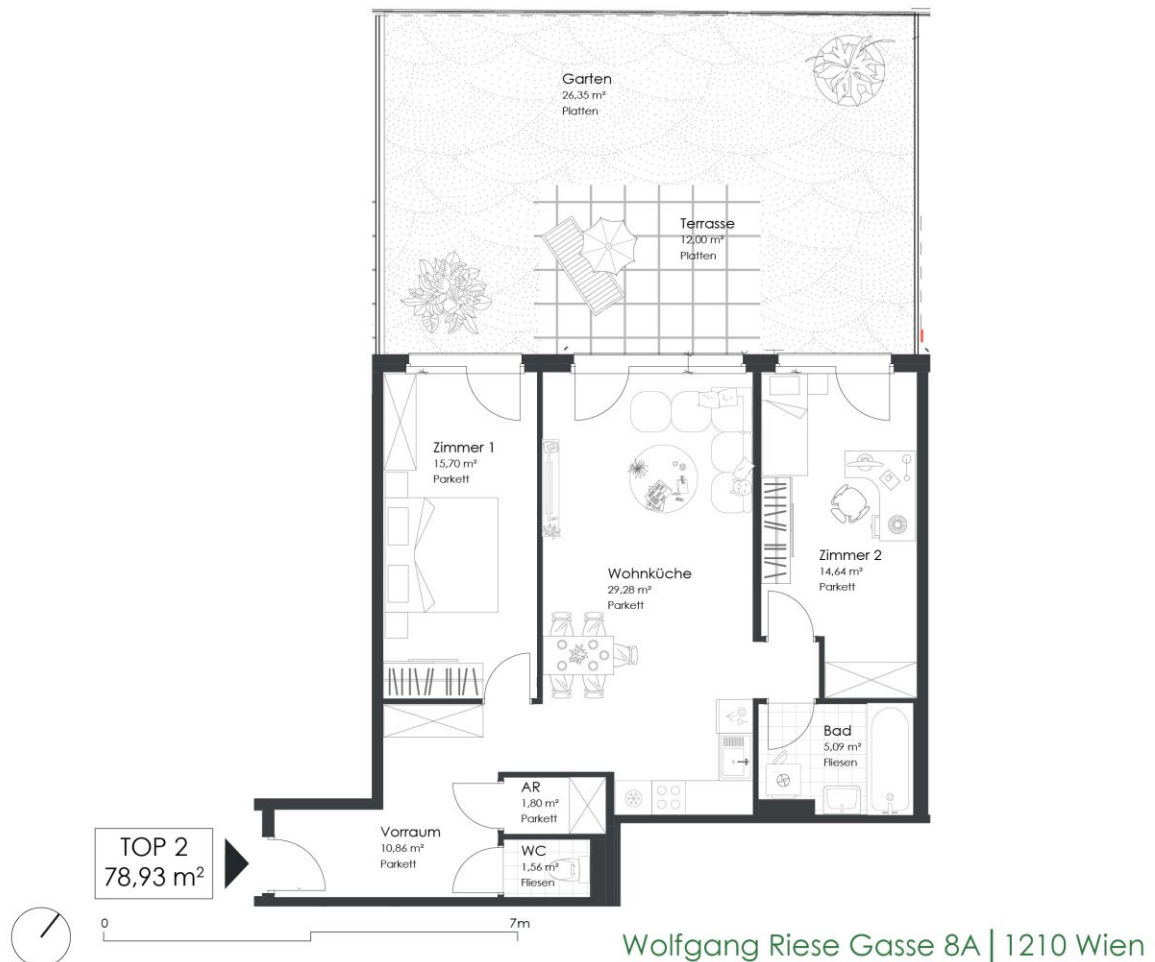


Top 2 - Stiege 2

Endnutzerpreis: € 449.000,00

78,93 m²

Anlegerpreis: € 417.000,00



ERDGESCHOSS

Top 2 | EG | STG 2

| | |
|-------------|----------------------|
| Vorraum | 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 |

WOHNNUTZFLÄCHE 78,93 m²

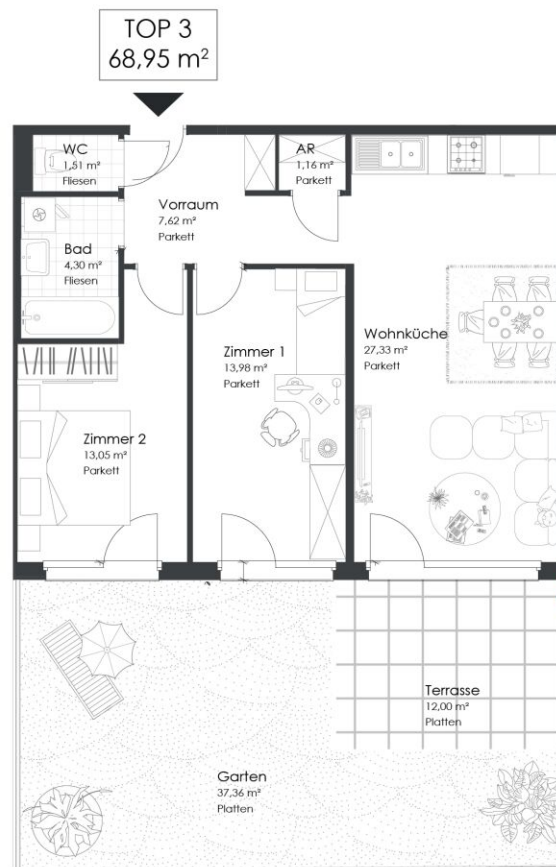
| | |
|----------|----------------------|
| Terrasse | 12,00 m ² |
| Garten | 26,35 m ² |

Top 3 - Stiege 2

Endnutzerpreis: € 449.000,00

68,95 m²

Anlegerpreis: € 417.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

Top 3 | EG | STG 2

| | |
|-------------|----------------------|
| Vorraum | 7,62 m ² |
| Wohnküche | 27,33 m ² |
| Zimmer 1 | 13,98 m ² |
| Zimmer 2 | 13,05 m ² |
| Bad | 4,30 m ² |
| WC | 1,51 m ² |
| Abstellraum | 1,16 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 68,95 m²

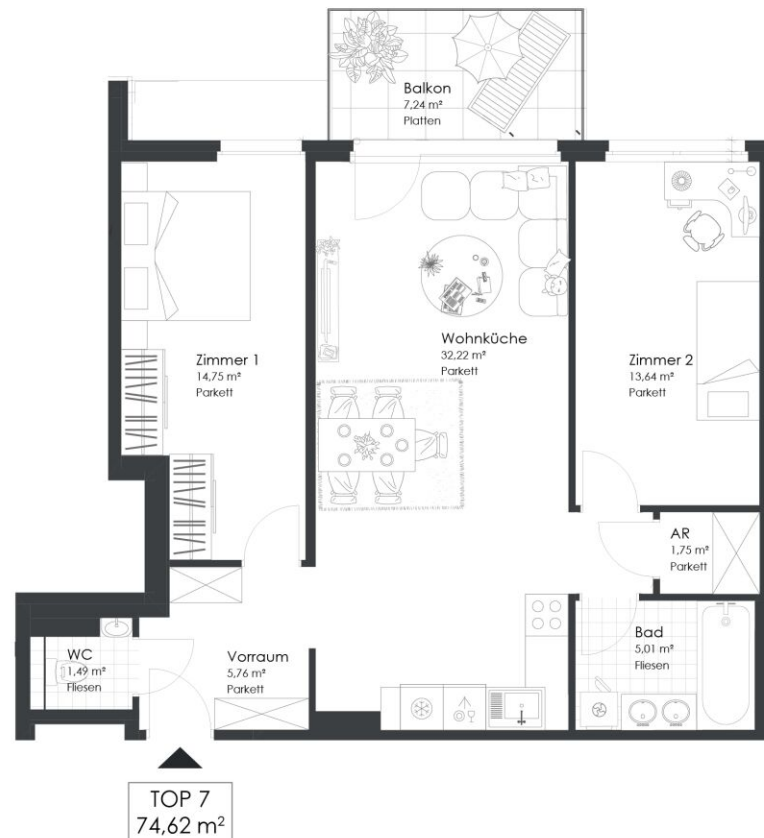
| | |
|----------|----------------------|
| Terrasse | 12,00 m ² |
| Garten | 37,36 m ² |

Top 7 - Stiege 2

74,62 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 417.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

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 |

WOHNNUTZFLÄCHE 74,62 m²

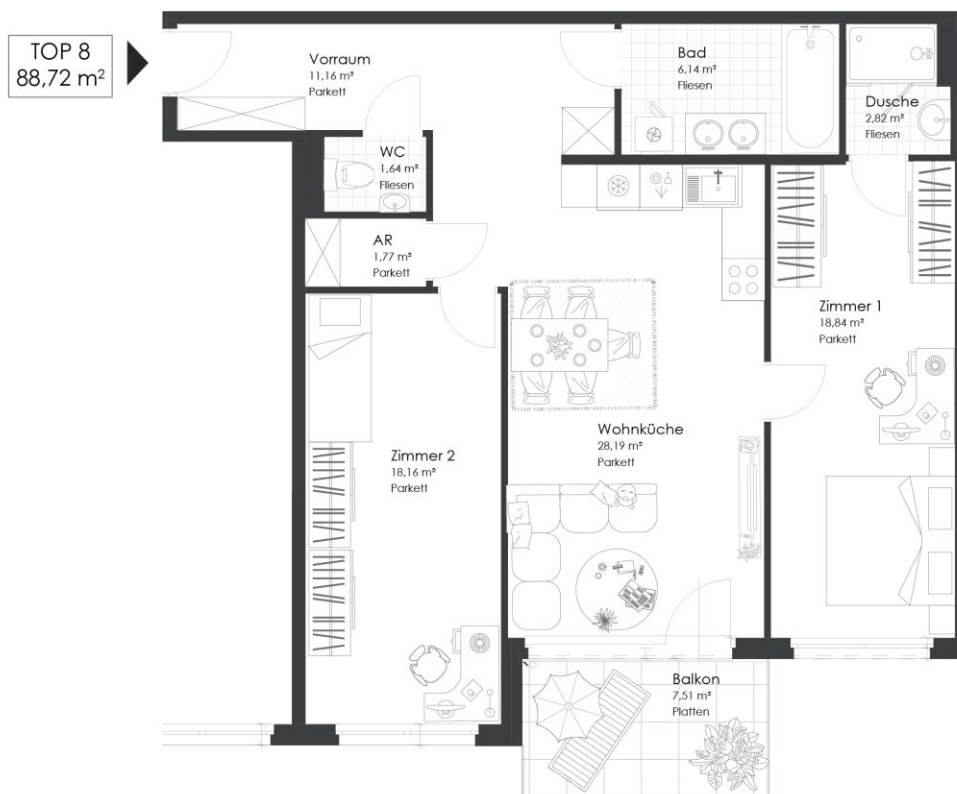
Balkon 7,24 m²

Top 8 - Stiege 2

88,72 m²

Endnutzerpreis: € 489.000,00

Anlegerpreis: € 453.000,00



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

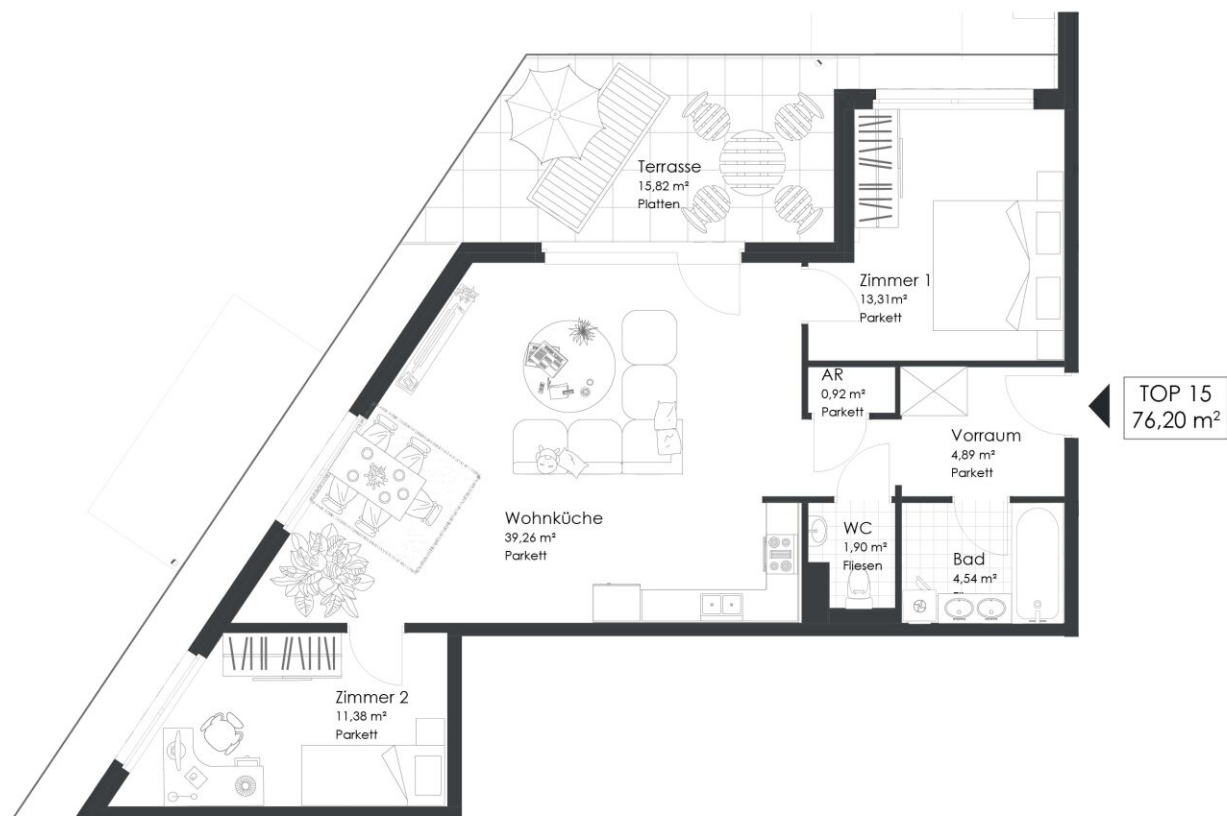
Balkon 7,51 m²

Top 15 - Stiege 2

76,20 m²

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 468.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

