

# 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](http://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

---

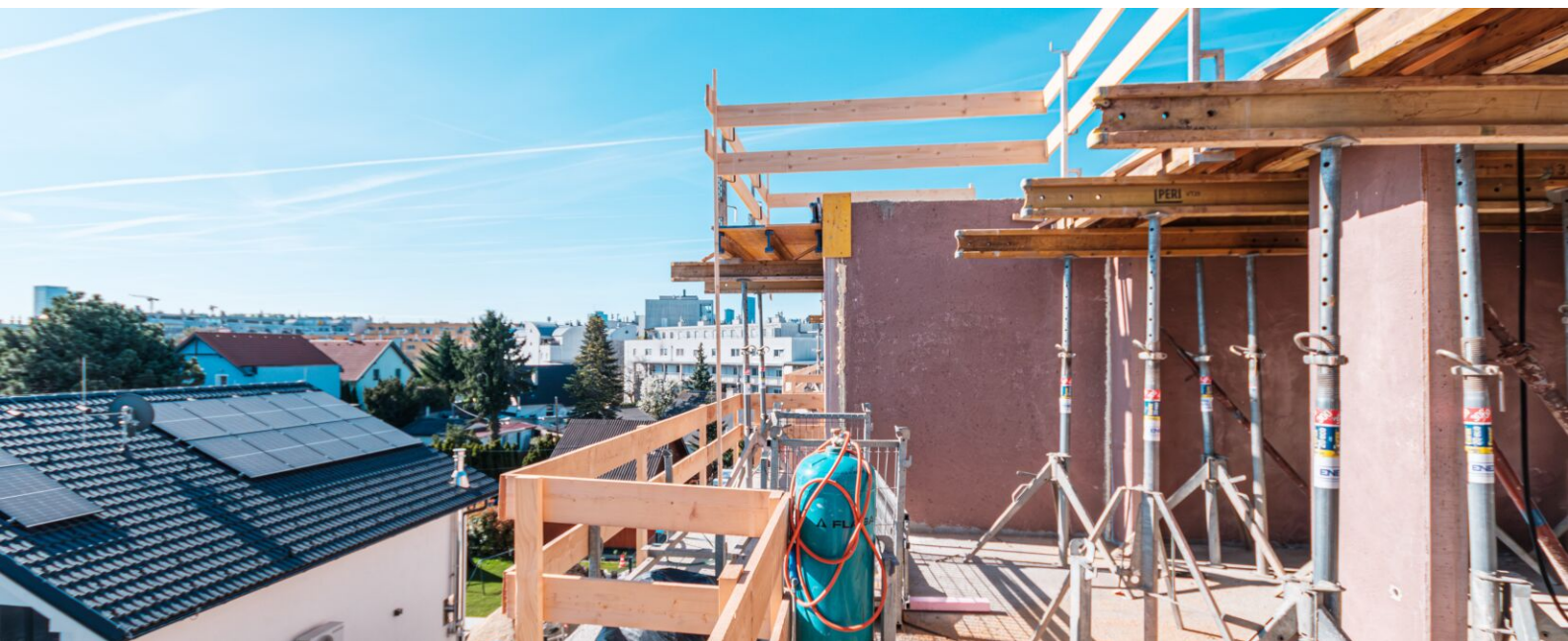
<b>Adresse:</b>	1210 Wien, Wolfgang-Riese-Gasse 8A
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	13 von 34 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	voraussichtlich Ende 1. Quartal 2027

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	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/m<sup>2</sup>a
- 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

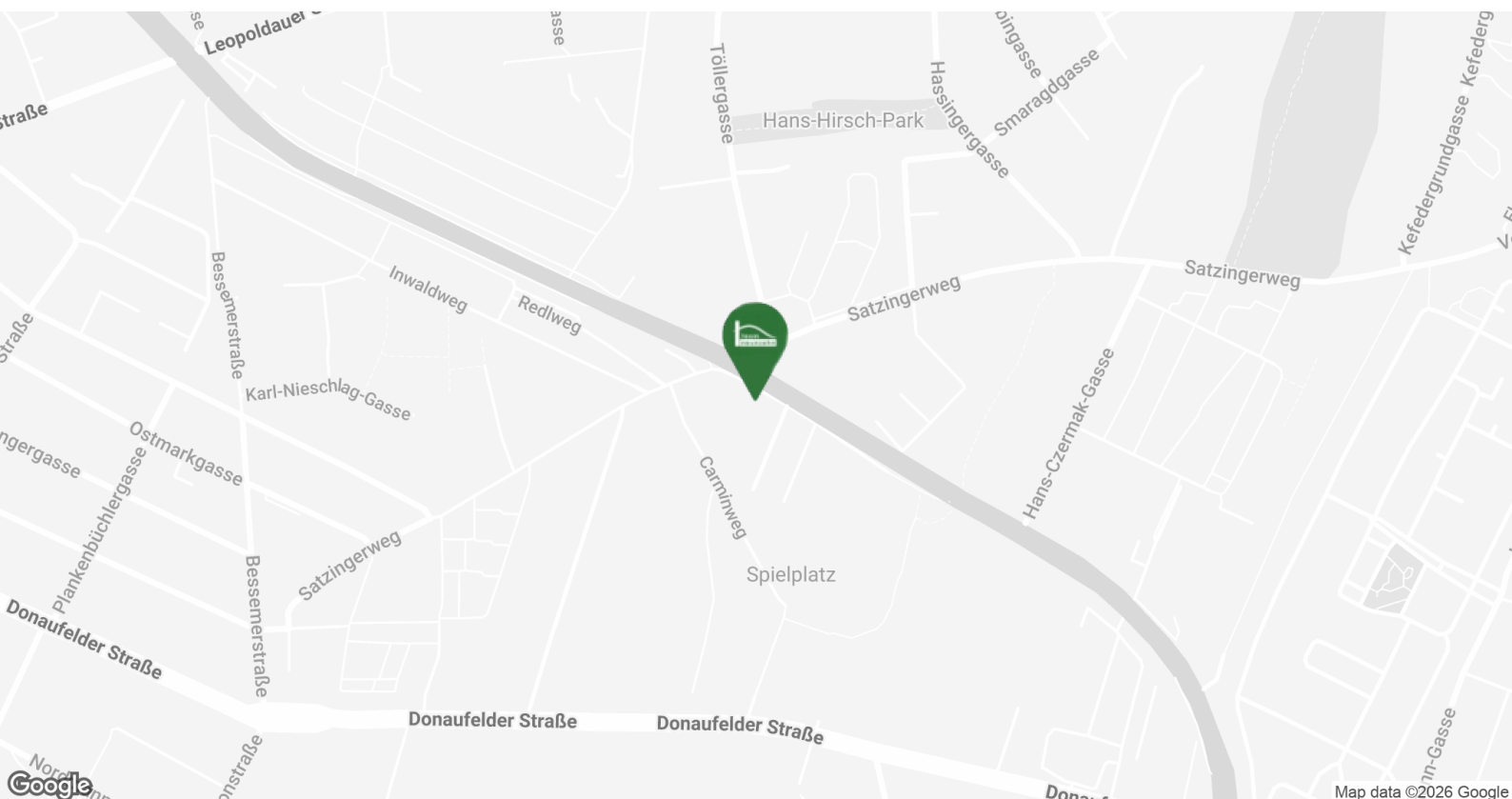
Bus	350 m
U-Bahn	1.375 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	1.550 m
Autobahnanschluss	2.075 m

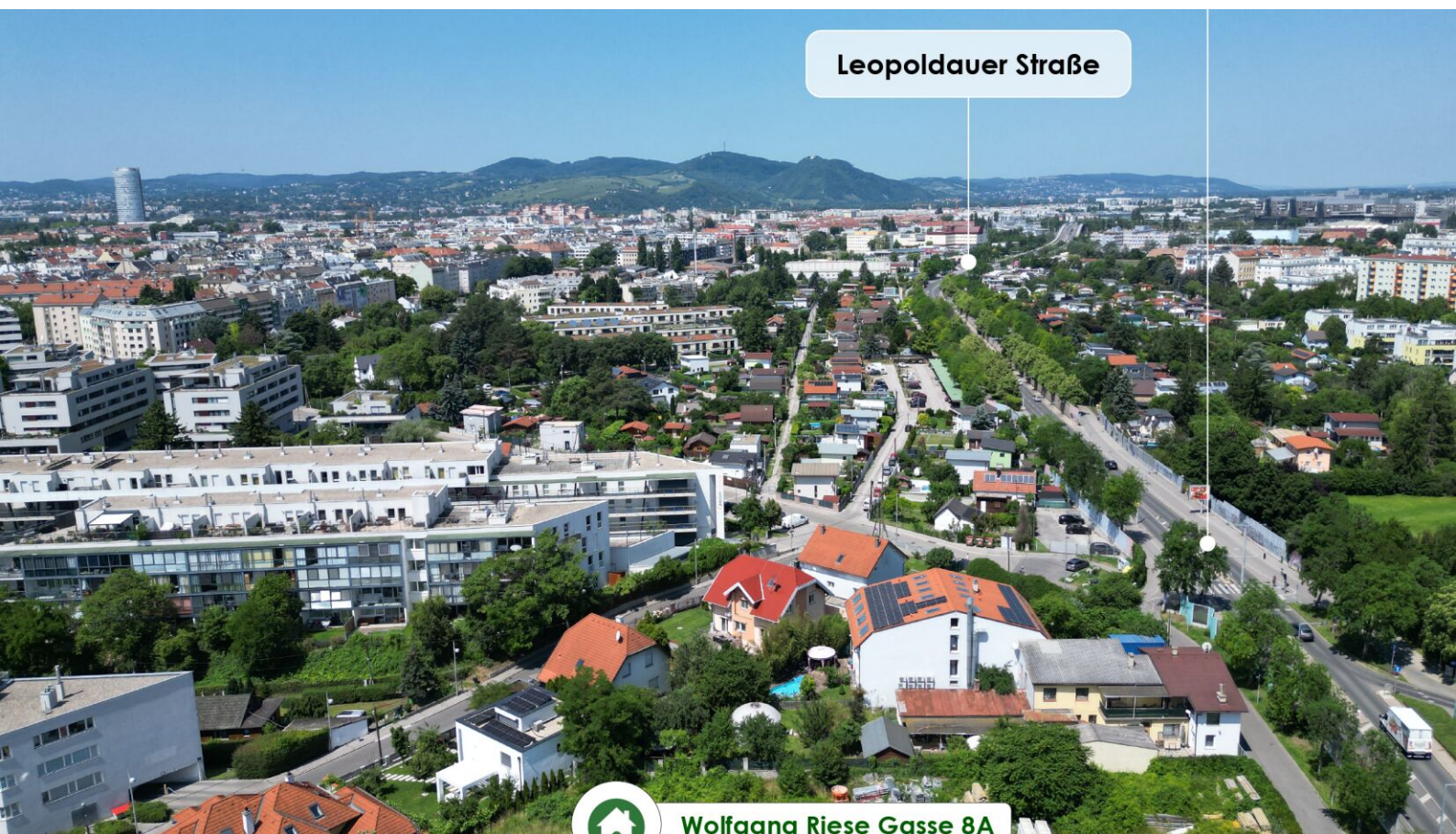
## Kinder & Schulen

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



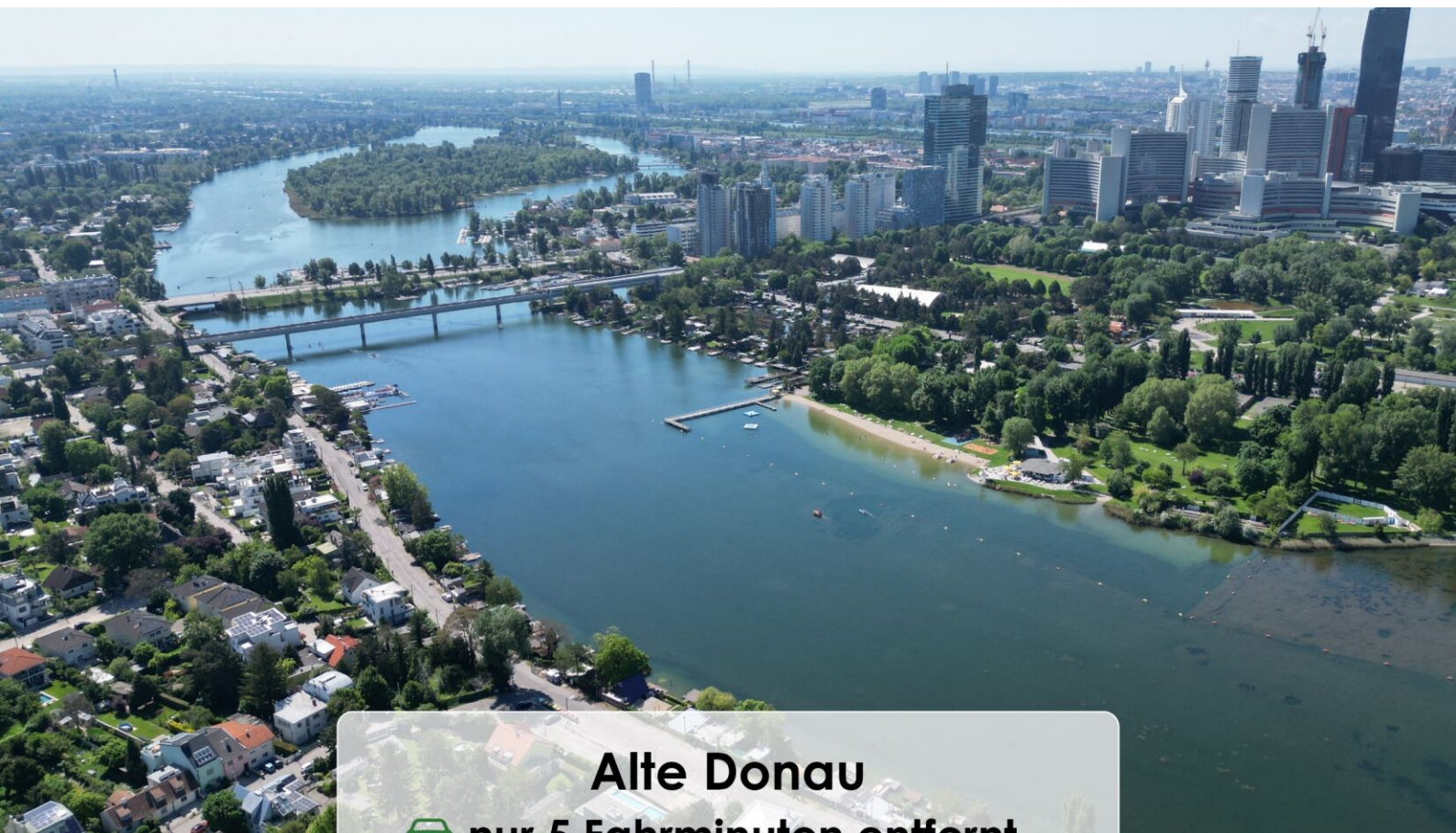




AUTOBANHAUPTANIT A22



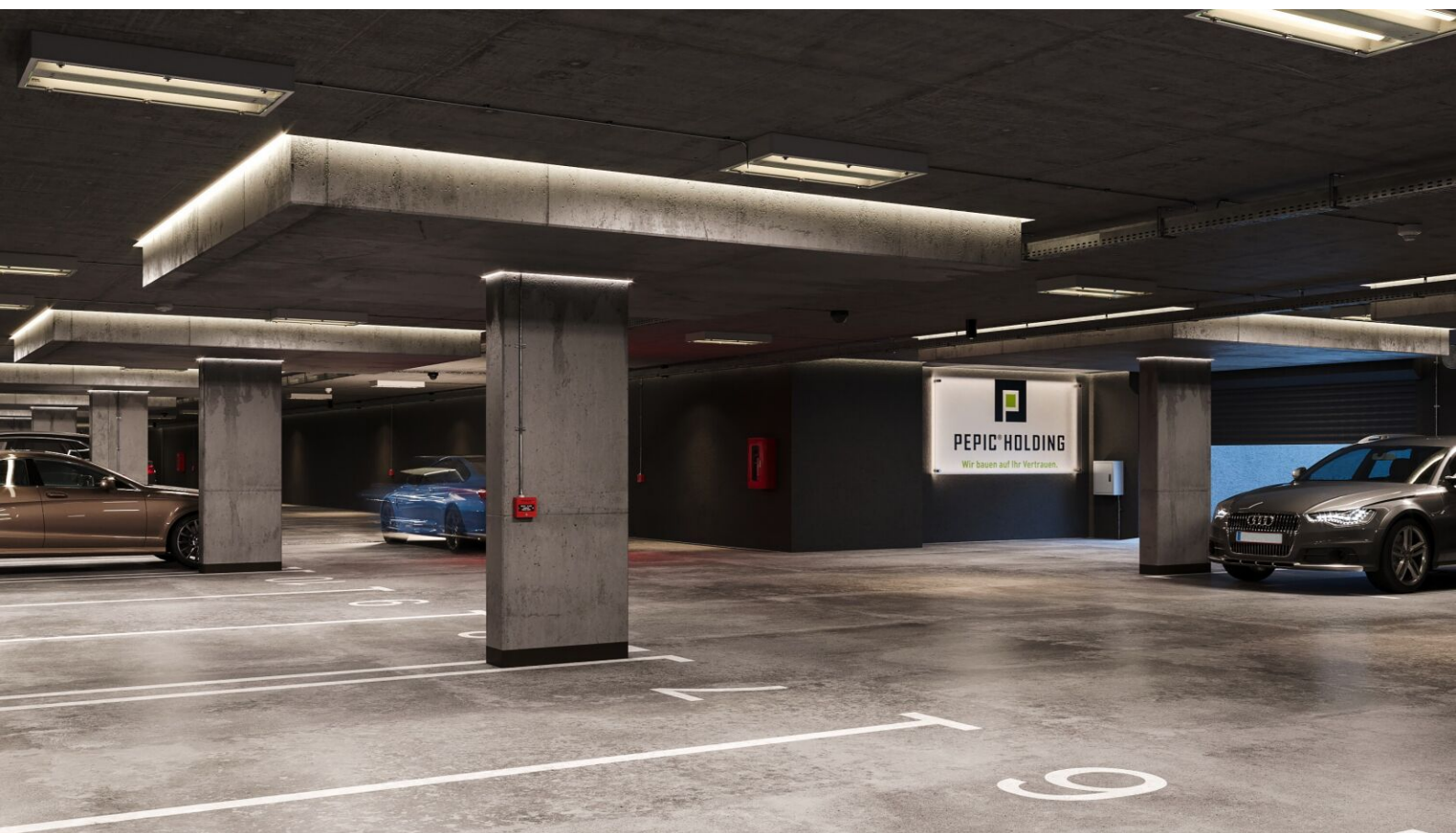
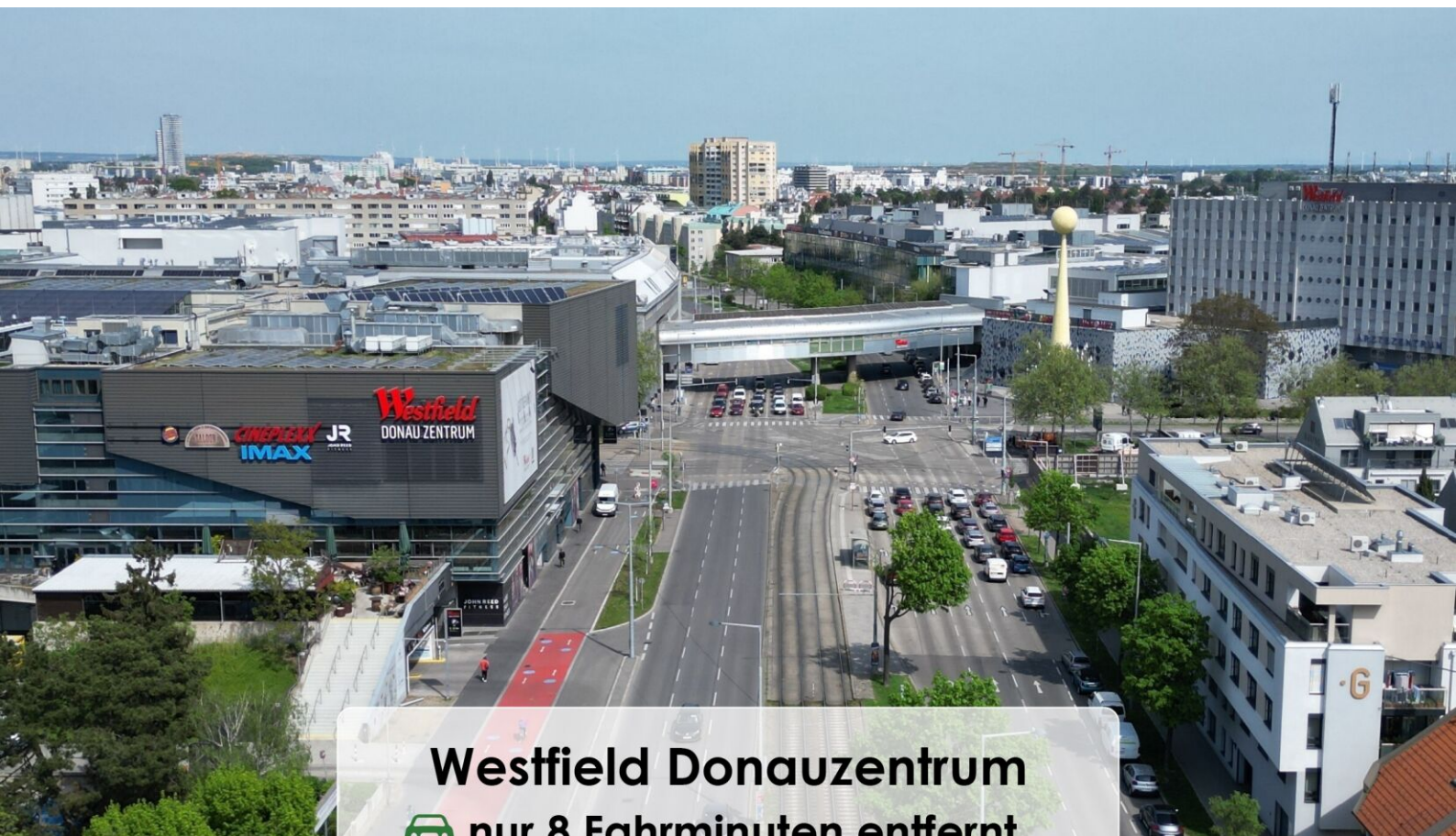




**Alte Donau**

 nur 5 Fahrminuten entfernt







Billa, dm, Hofer, Pagro, etc.



Angyalföldstraße



Wolfgang Riese Gasse 8A

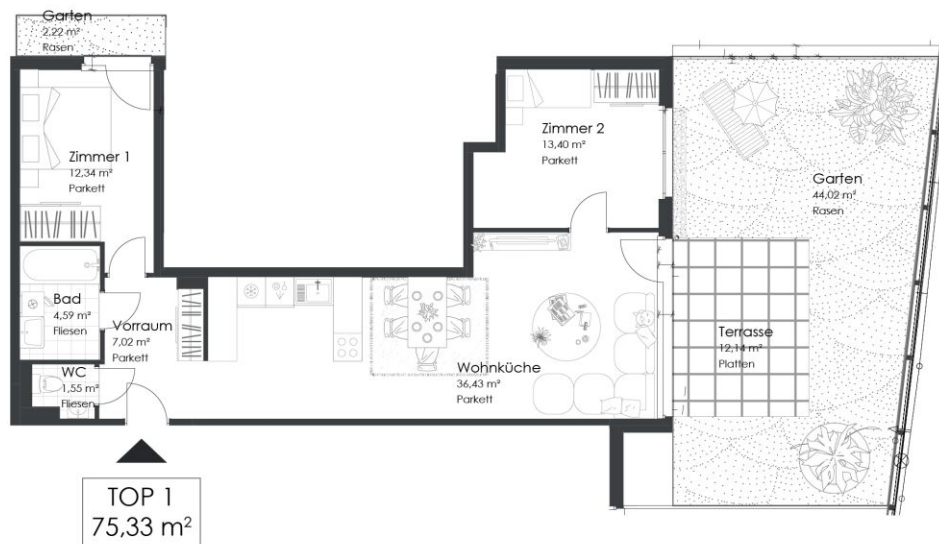


## Top 1 - Stiege 1

75,33 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 419.000,00

Anlegerpreis: € 388.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

### Top 1 | EG | STG 1

Vorraum	7,02 m <sup>2</sup>
Wohnküche	36,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,40 m <sup>2</sup>
Bad	4,59 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 75,33 m<sup>2</sup>**

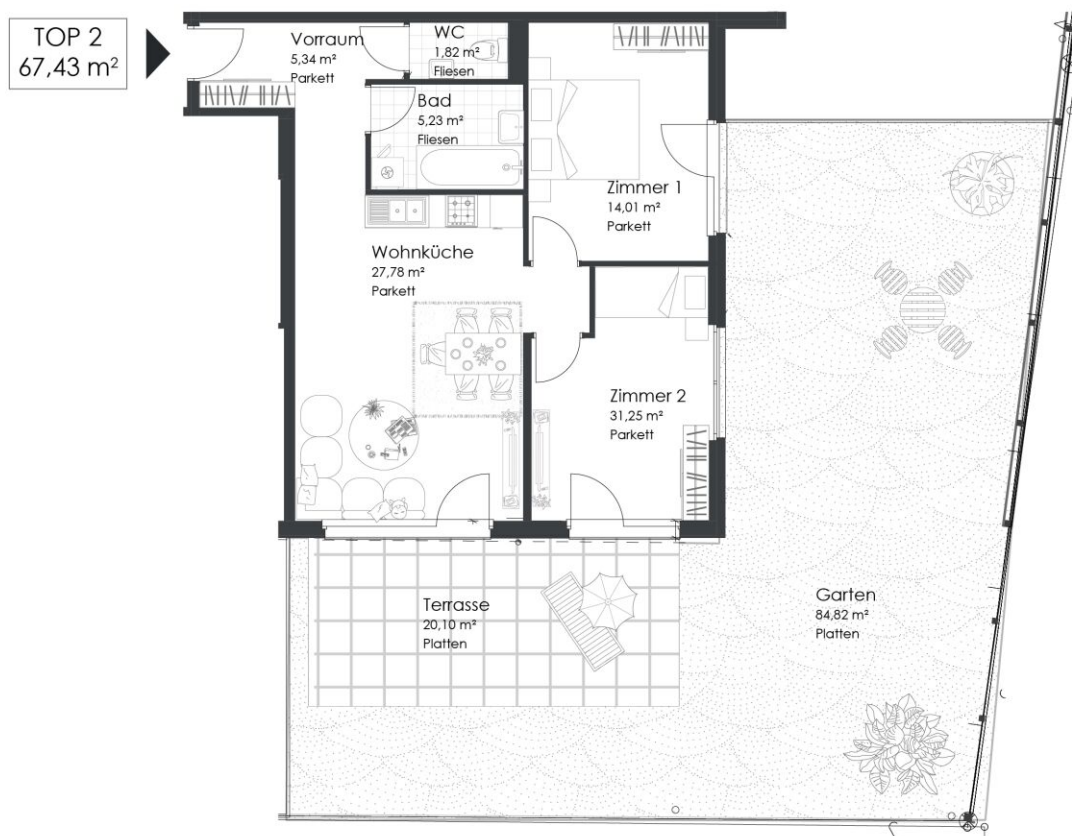
Terrasse	12,14 m <sup>2</sup>
Garten	46,24 m <sup>2</sup>

## Top 2 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

67,43 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 409.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

### Top 2 | EG | STG 1

Vorraum	5,34 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,78 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,25 m <sup>2</sup>
Bad	5,23 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 67,43 m<sup>2</sup>**

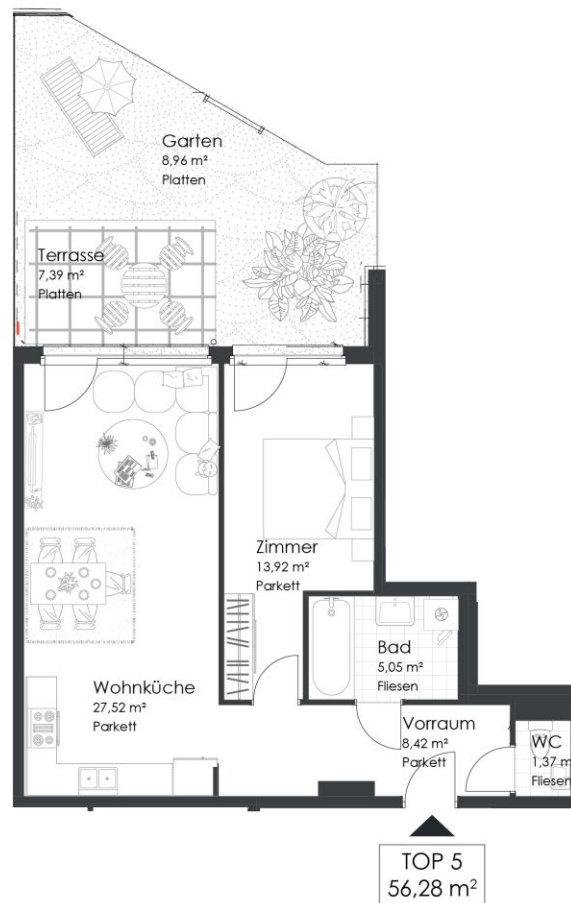
Terrasse	20,10 m <sup>2</sup>
Garten	84,82 m <sup>2</sup>

## Top 5 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 319.000,00

56,28 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 297.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

### Top 5 | EG | STG 1

Vorraum	8,42 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,92 m <sup>2</sup>
Bad	5,05 m <sup>2</sup>
WC	1,37 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 56,28 m<sup>2</sup>

Terrasse	7,39 m <sup>2</sup>
Garten	8,96 m <sup>2</sup>

## Top 6 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 409.000,00

68,08 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 381.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

### Top 6 | OG | STG 1

Vorräum	3,62 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,09 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,15 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 68,08 m<sup>2</sup>**

Balkon 8,79 m<sup>2</sup>

## Top 7 - Stiege 1

68,56 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 399.000,00

Anlegerpreis: € 371.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

### Top 7 | OG | STG 1

Vorraum	7,94 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,86 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	5,62 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 68,56 m<sup>2</sup>**

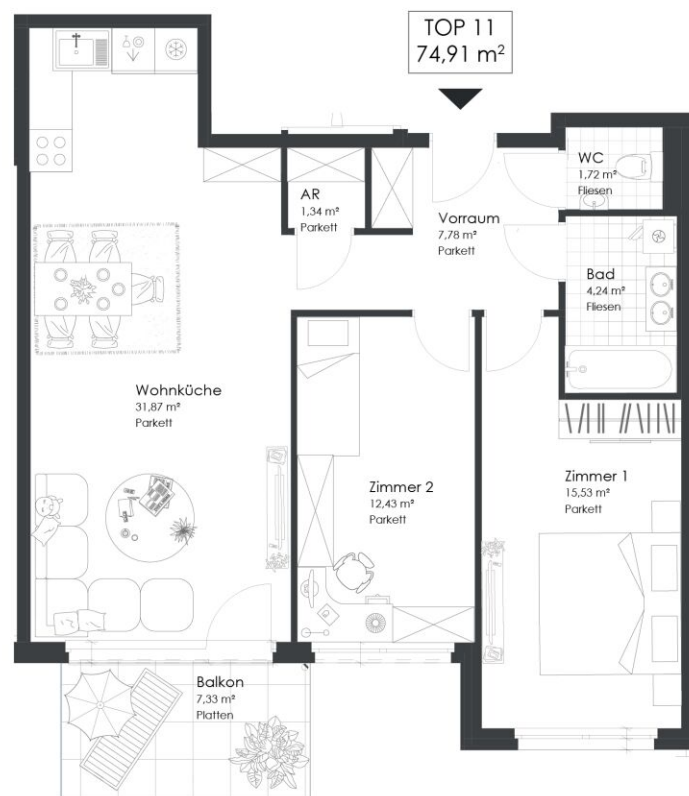
Balkon 6,16 m<sup>2</sup>

## Top 11 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

74,91 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 409.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

### Top 11 | OG | STG 1

Vorraum	7,78 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,43 m <sup>2</sup>
WC	1,72 m <sup>2</sup>
Bad	4,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,34 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 74,91 m<sup>2</sup>

Balkon 7,33 m<sup>2</sup>

## Top 18 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

66,66 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 409.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



DACHGESCHOSS

### Top 18 | DG | STG 1

Vorraum	3,60 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,36 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
Gang	1,10 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 66,66 m<sup>2</sup>

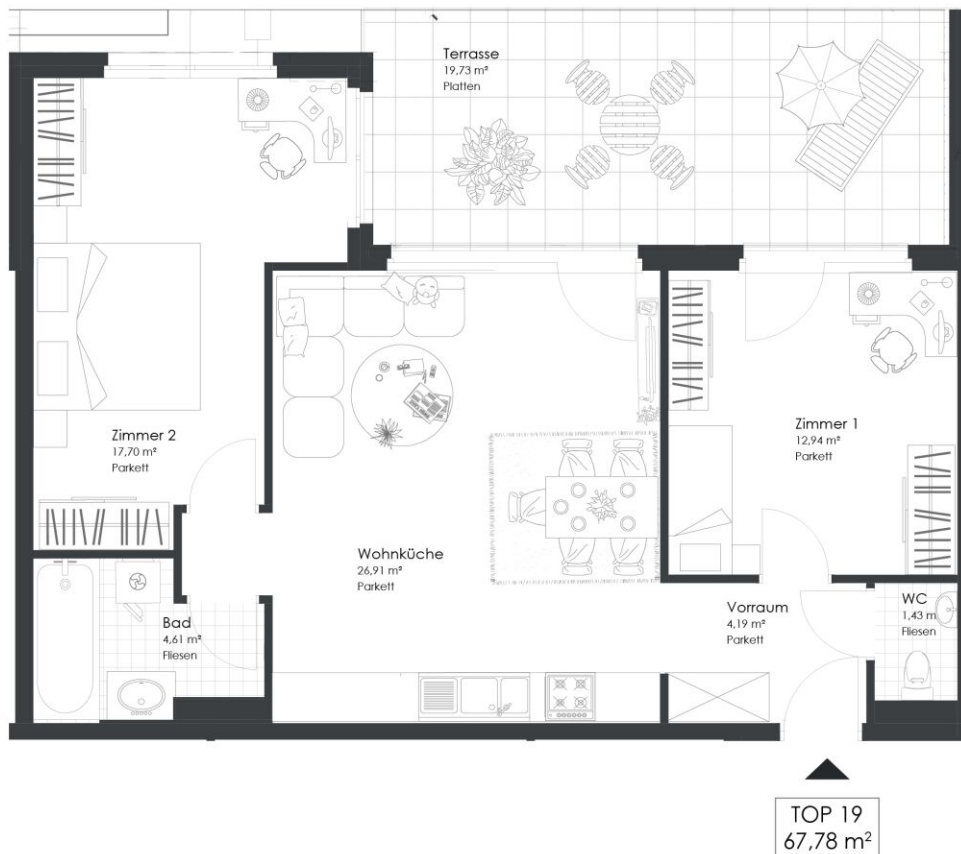
Terrasse 15,04 m<sup>2</sup>

## Top 19 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 429.000,00

67,78 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 401.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

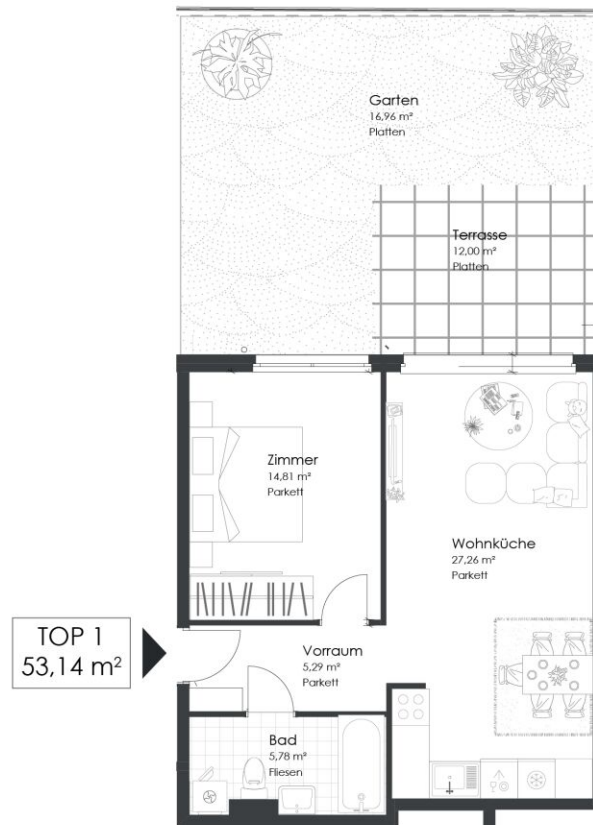


## Top 1 - Stiege 2

53,14 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

### Top 1 | EG | STG 2

Vorraum	5,29 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 53,14 m<sup>2</sup>**

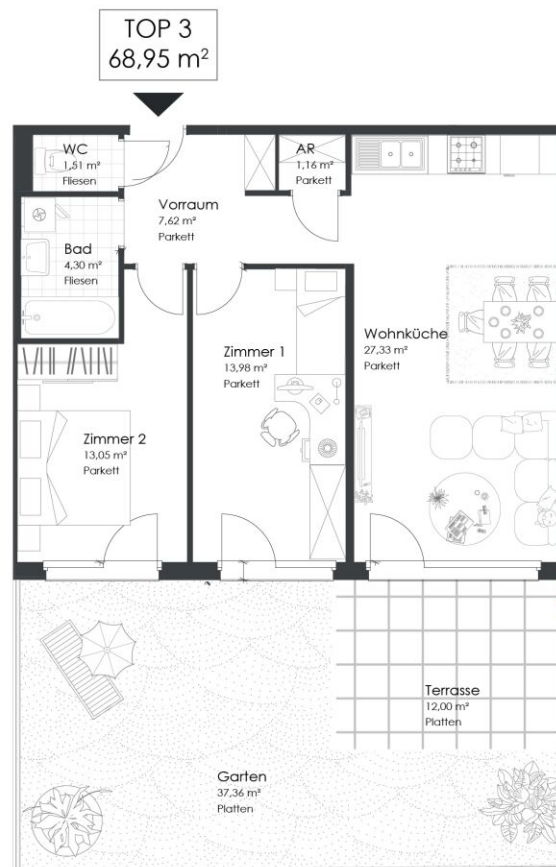
Terrasse	12,00 m <sup>2</sup>
Garten	16,96 m <sup>2</sup>

## Top 3 - Stiege 2

Endnutzerpreis: € 449.000,00

68,95 m<sup>2</sup>

Anlegerpreis: € 417.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

### Top 3 | EG | STG 2

Vorraum	7,62 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,98 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,05 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,51 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,16 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 68,95 m<sup>2</sup>**

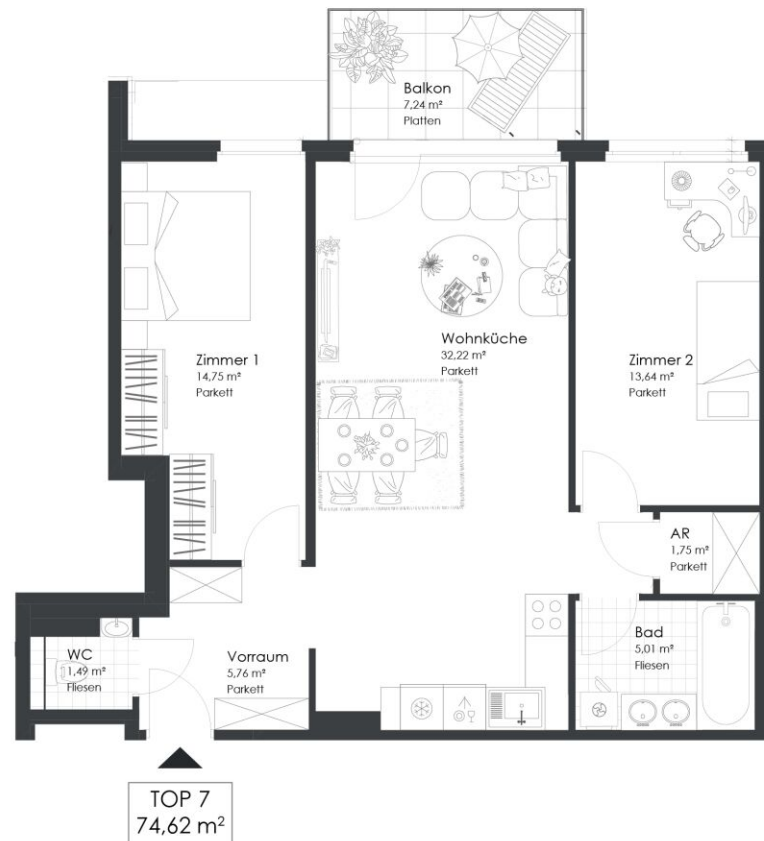
Terrasse	12,00 m <sup>2</sup>
Garten	37,36 m <sup>2</sup>

## Top 7 - Stiege 2

74,62 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 417.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

### Top 7 | OG | STG 2

Vorraum	5,76 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,22 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,01 m <sup>2</sup>
WC	1,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,75 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 74,62 m<sup>2</sup>

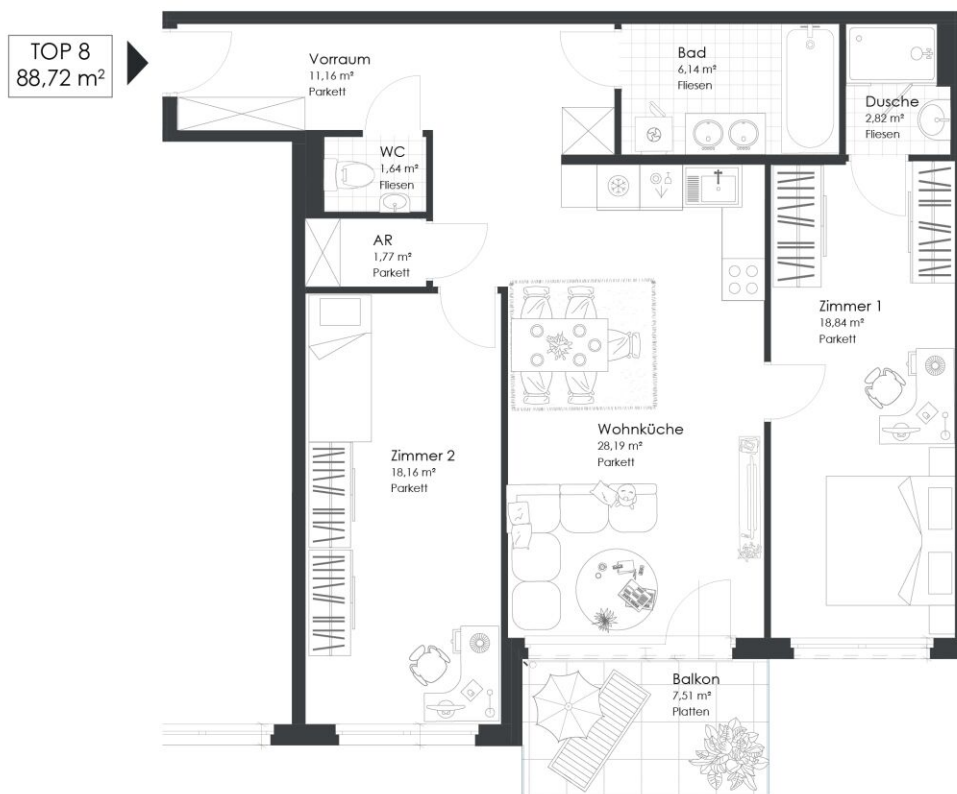
Balkon 7,24 m<sup>2</sup>

## Top 8 - Stiege 2

88,72 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 489.000,00

Anlegerpreis: € 453.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

### Top 8 | OG | STG 2

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

**WOHNNUTZFLÄCHE 88,72 m<sup>2</sup>**

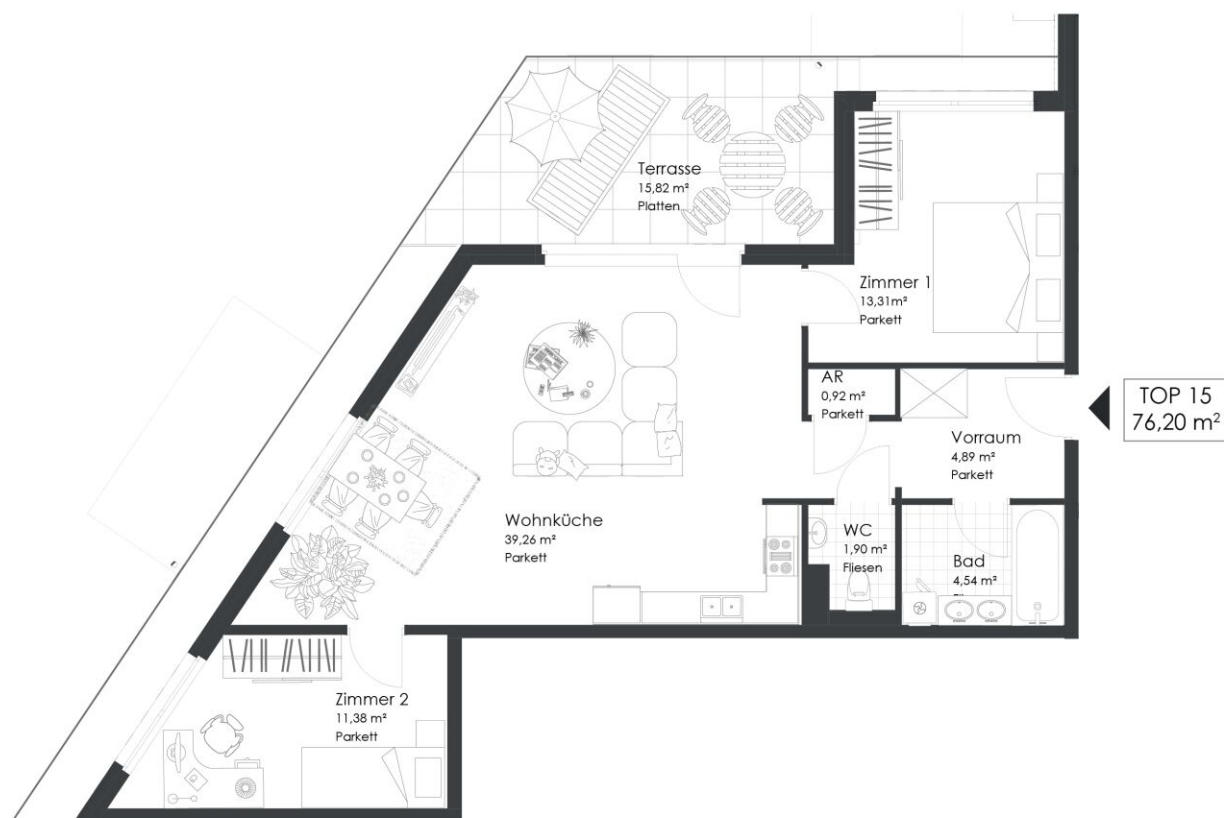
Balkon 7,51 m<sup>2</sup>

## Top 15 - Stiege 2

76,20 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 468.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

