

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

KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Wolfgang-Riese-Gasse 8A
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	23 von 34 verfügbar
Zimmer:	2 - 4
Beziehbar ab:	voraussichtlich Ende 2026

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

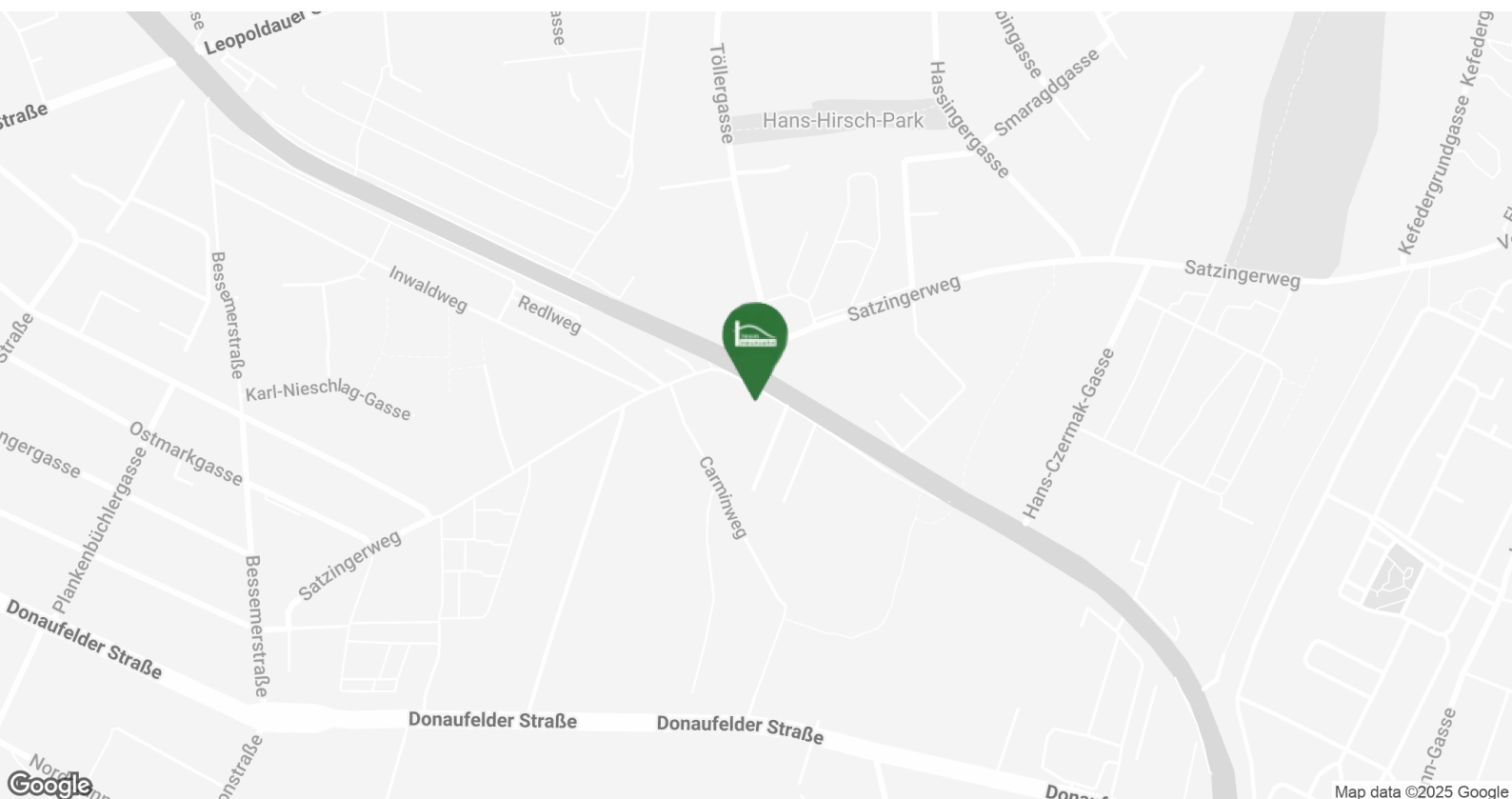
Bus	350 m
U-Bahn	1.425 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	1.550 m
Autobahnanschluss	2.075 m

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





Bipa, der Mann, Penny, etc.

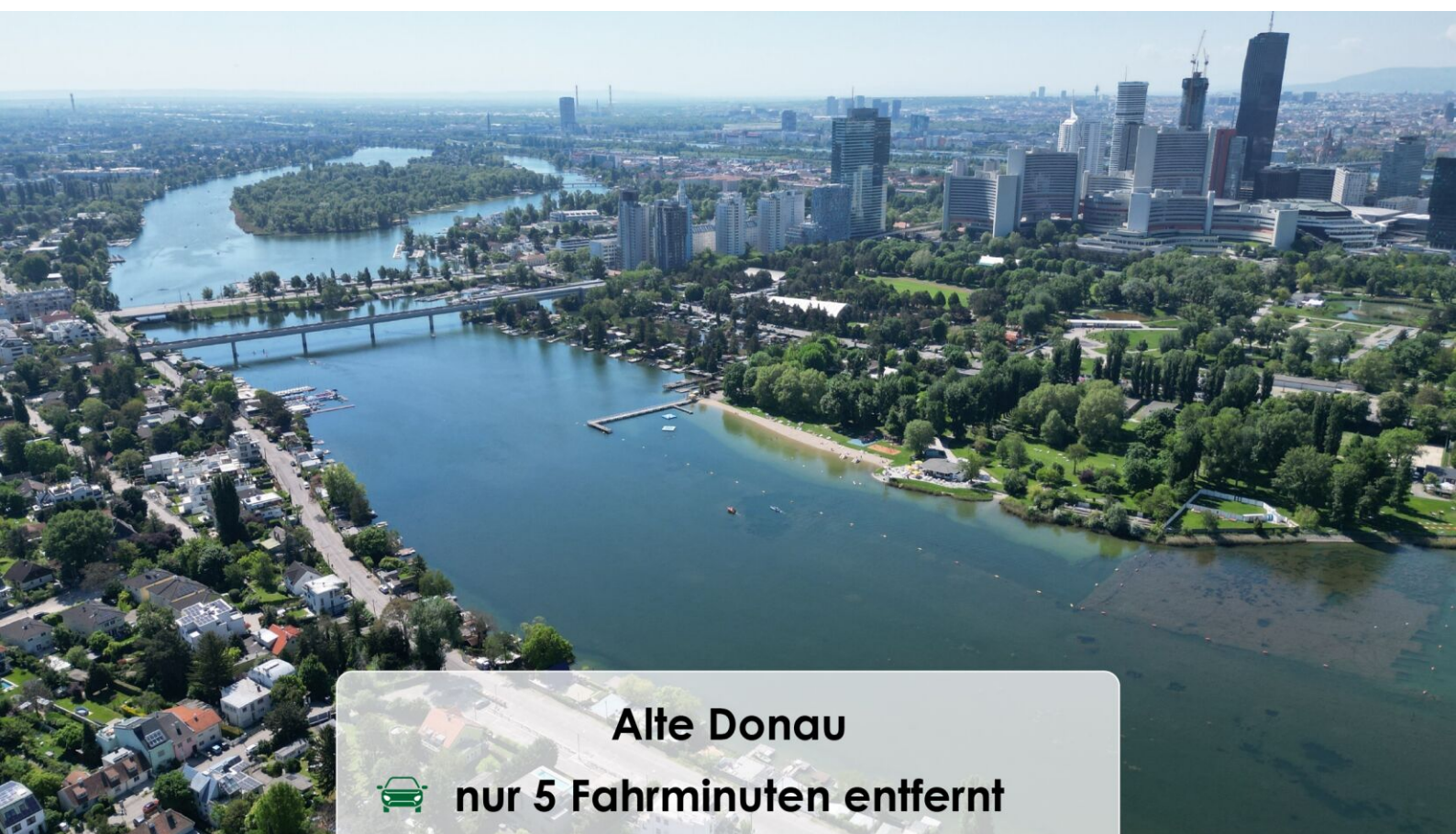
Billa, dm, Hofer, Pagro, etc.

Waldpark Floridsdorf

Angyalföldstraße

Wolfgang-Riese-Gasse 8A



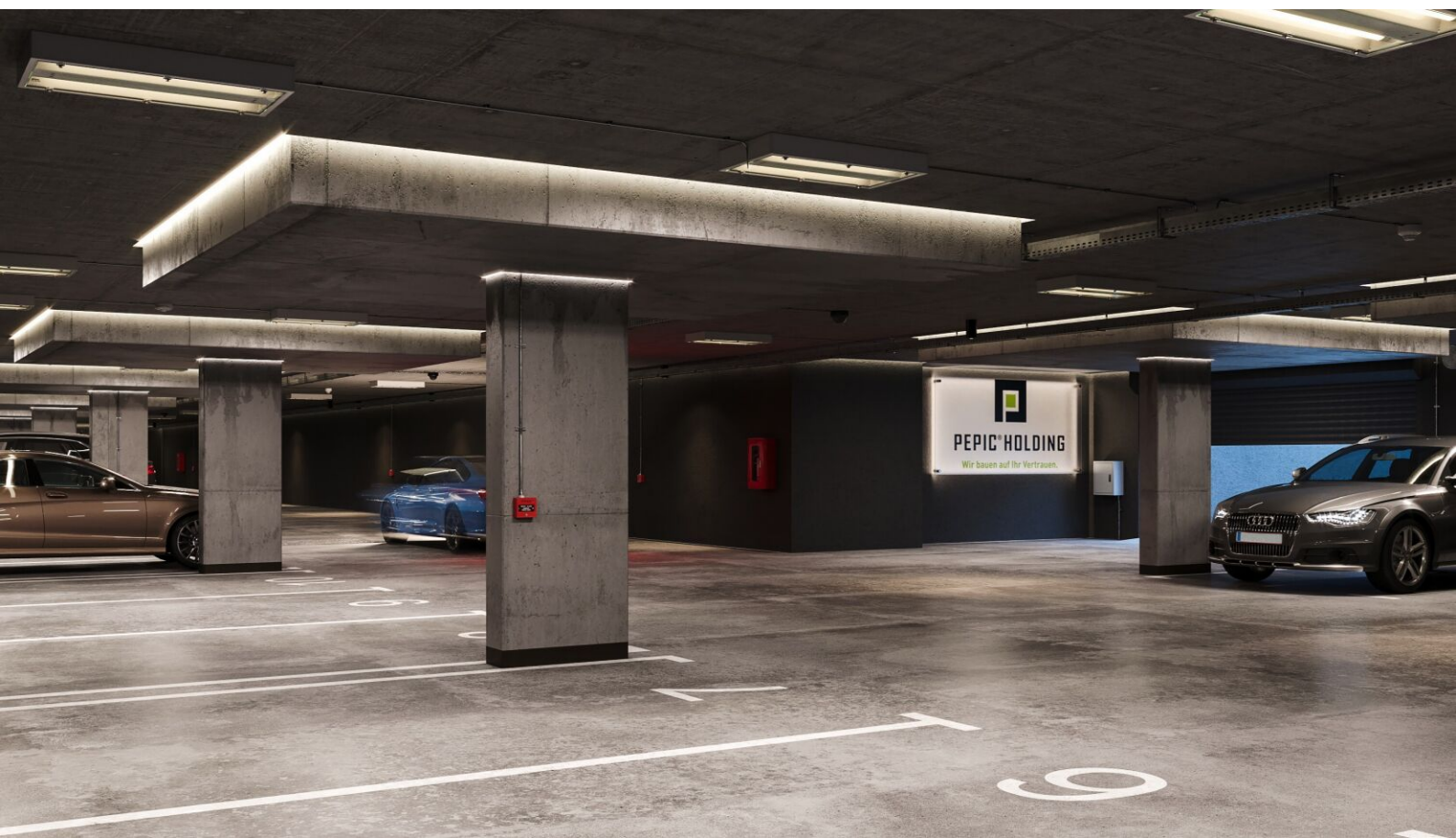


Alte Donau



nur 5 Fahrminuten entfernt







VERFÜGBARE EINHEITEN

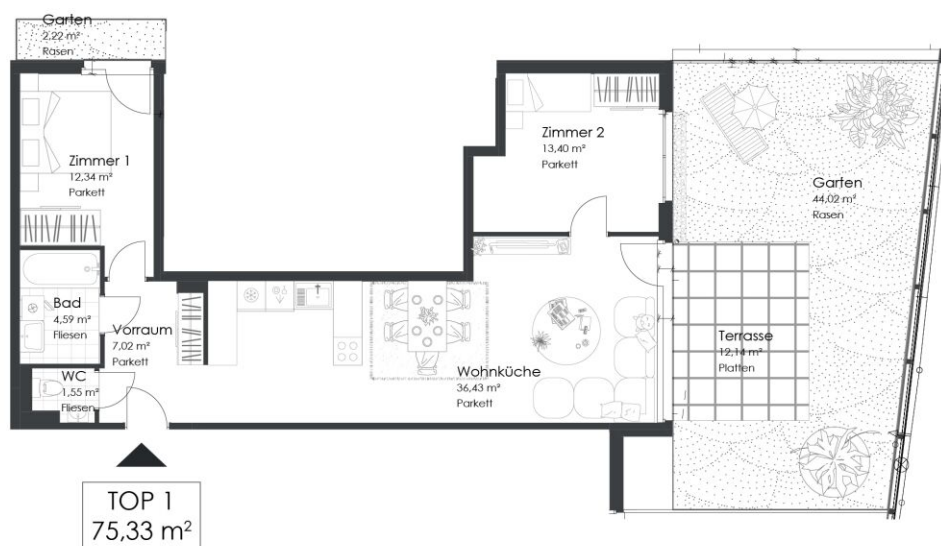


Top 1 - Stiege 1

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

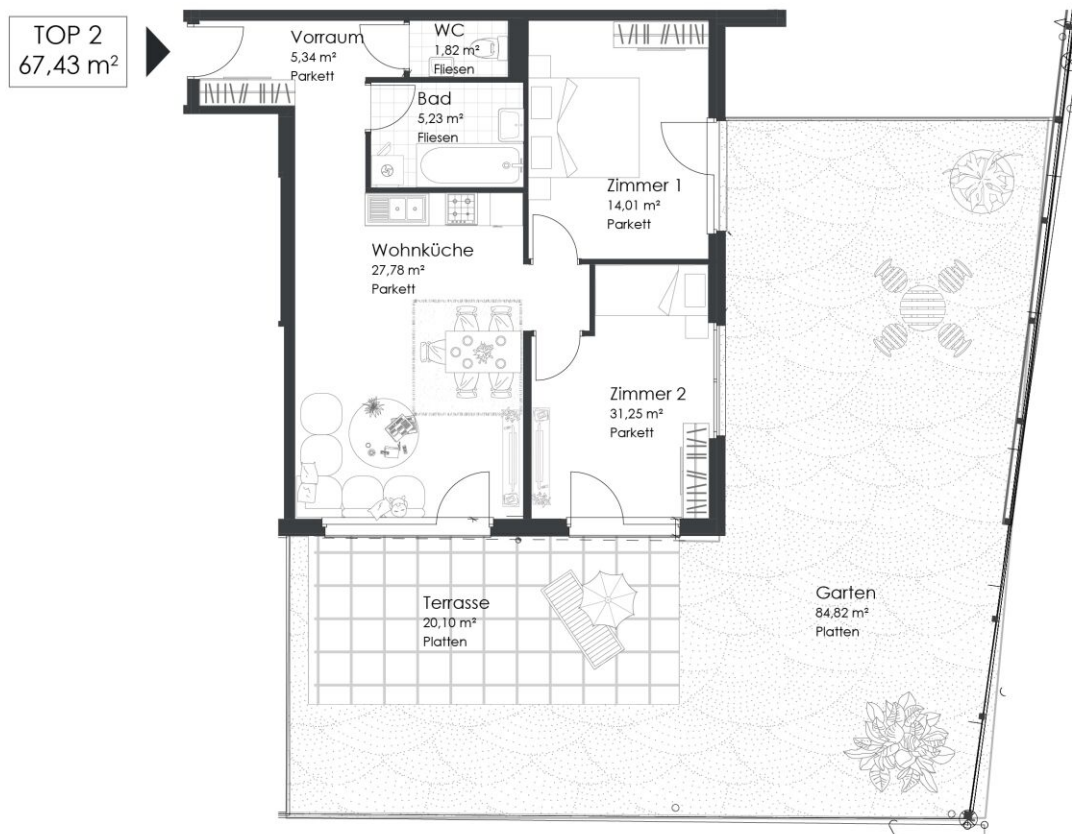
Terrasse	12,14 m ²
Garten	46,24 m ²

Top 2 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

67,43 m²

Anlegerpreis: € 410.000,00



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

VERFÜGBARE EINHEITEN

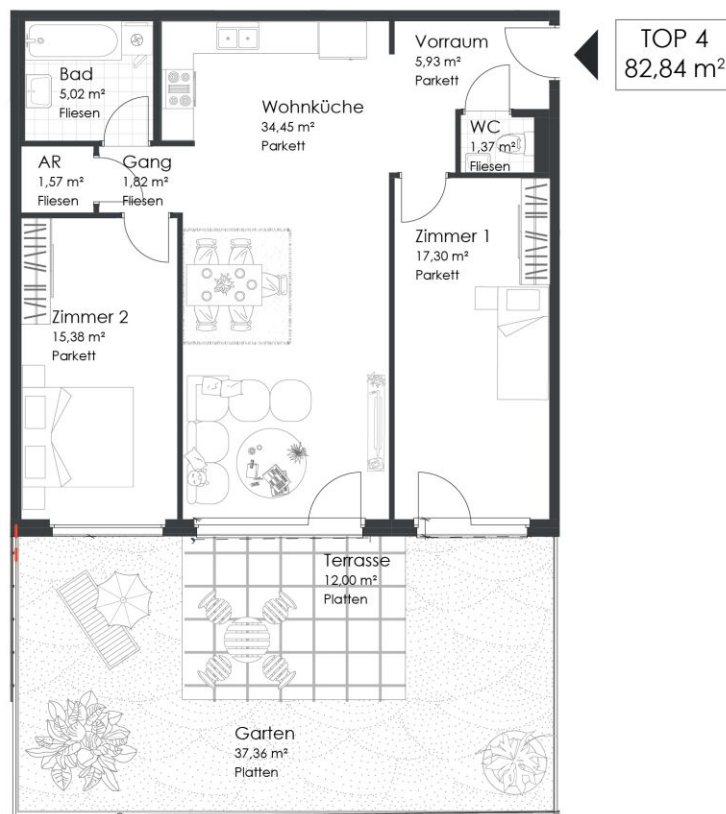


Top 4 - Stiege 1

82,84 m²

Endnutzerpreis: € 479.000,00

Anlegerpreis: € 445.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

Top 4 | EG | STG 1

Vorraum	5,93 m ²
Wohnküche	34,45 m ²
Zimmer 1	17,30 m ²
Zimmer 2	15,38 m ²
Bad	5,02 m ²
WC	1,37 m ²
Abstellraum	1,57 m ²
Gang	1,82 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 82,84 m²

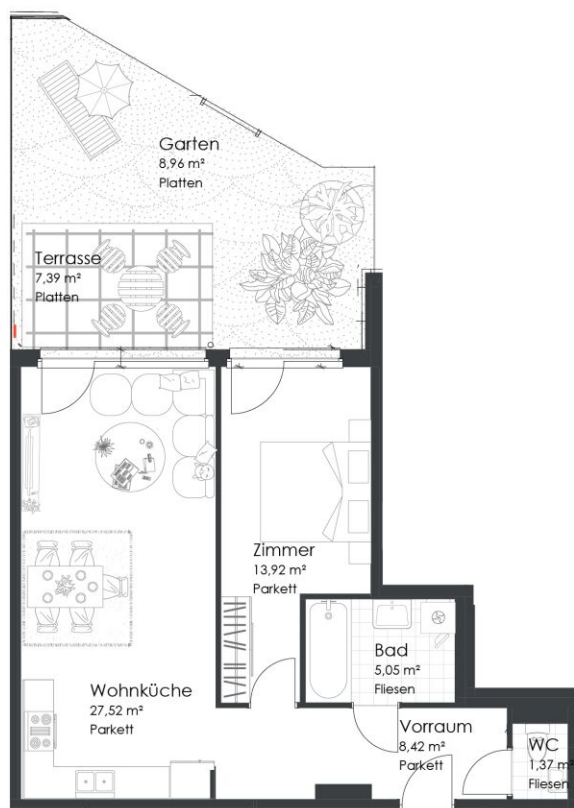
Terrasse	12,00 m ²
Garten	37,36 m ²

Top 5 - Stiege 1

56,28 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 296.500,00



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

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 6 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 409.000,00

68,08 m²

Anlegerpreis: € 381.000,00



0 7m

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

VERFÜGBARE EINHEITEN



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

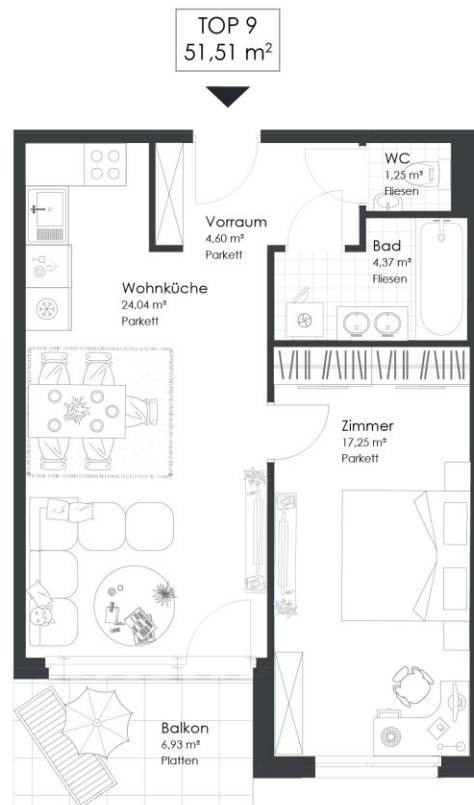
Balkon 6,16 m²

Top 9 - Stiege 1

51,51 m²

Endnutzerpreis: € 309.000,00

Anlegerpreis: € 288.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 9 | OG | STG 1

Vorraum	4,60 m ²
Wohnküche	24,04 m ²
Zimmer	17,25 m ²
WC	1,25 m ²
Bad	4,37 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 51,51 m²

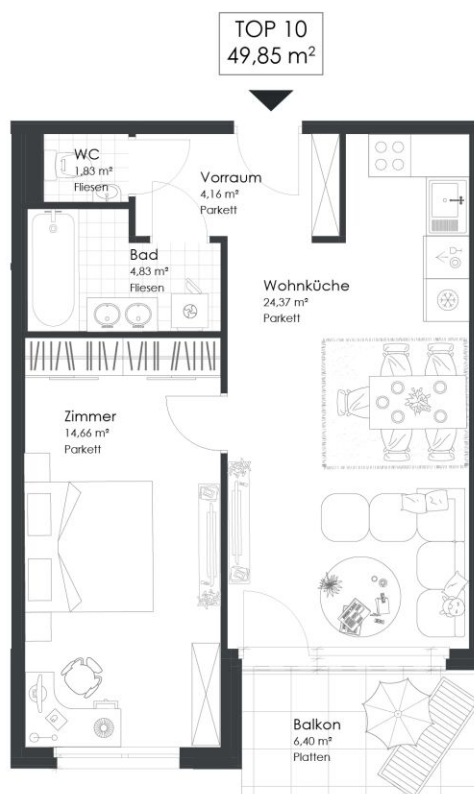
Balkon 6,93 m²

Top 10 - Stiege 1

49,85 m²

Endnutzerpreis: € 299.000,00

Anlegerpreis: € 279.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 10 | OG | STG 1

Vorraum	4,16 m ²
Wohnküche	24,37 m ²
Zimmer	14,66 m ²
WC	1,83 m ²
Bad	4,83 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,85 m²

Balkon 6,40 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN

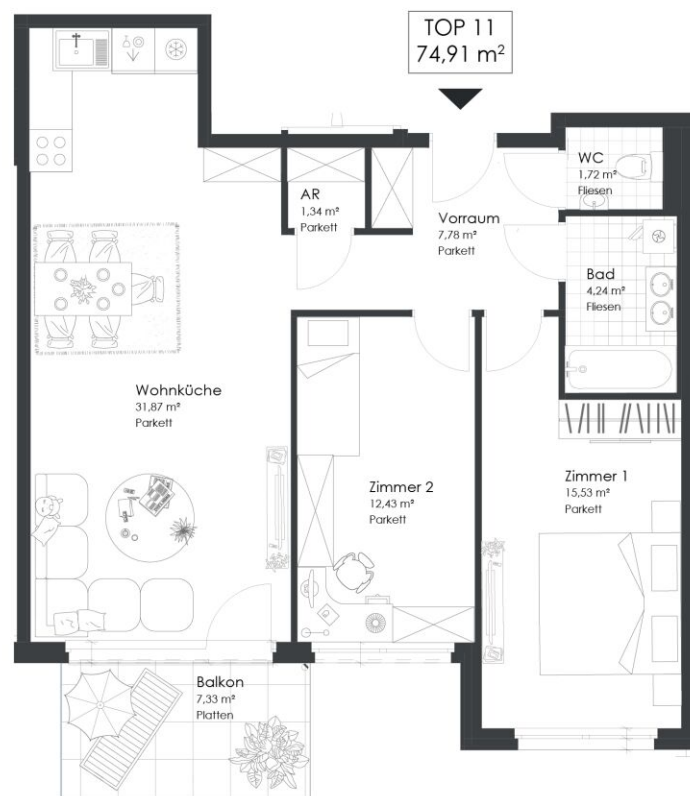


Top 11 - Stiege 1

74,91 m²

Endnutzerpreis: € 439.000,00

Anlegerpreis: € 408.500,00



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

VERFÜGBARE EINHEITEN

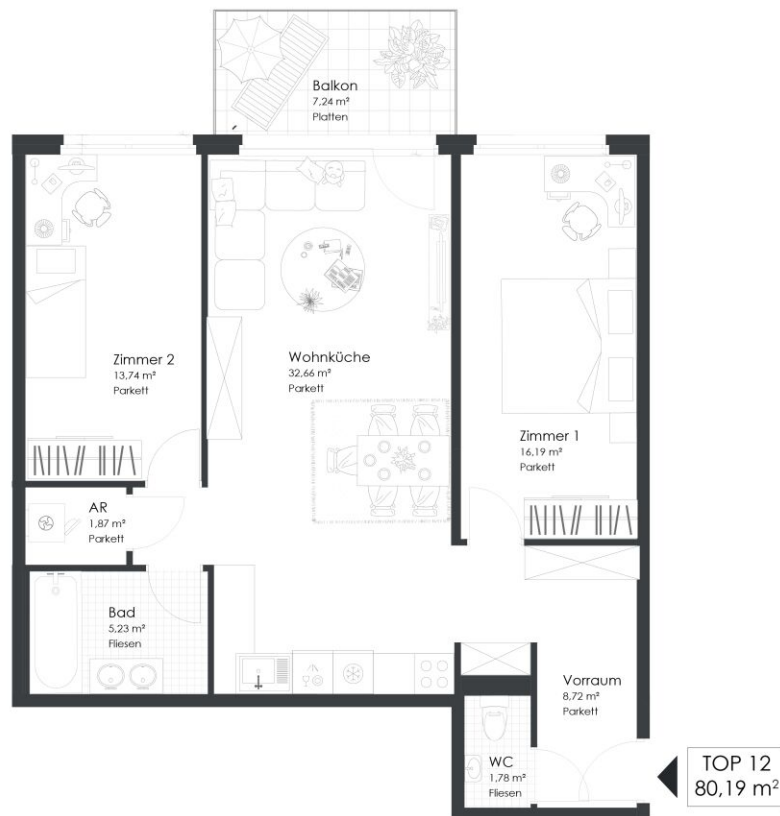


Top 12 - Stiege 1

80,19 m²

Endnutzerpreis: € 459.000,00

Anlegerpreis: € 426.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 12 | OG | STG 1

Vorraum	8,72 m ²
Wohnküche	32,66 m ²
Zimmer 1	16,19 m ²
Zimmer 2	13,74 m ²
WC	1,78 m ²
Bad	5,23 m ²
Abstellraum	1,87 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 80,19 m²

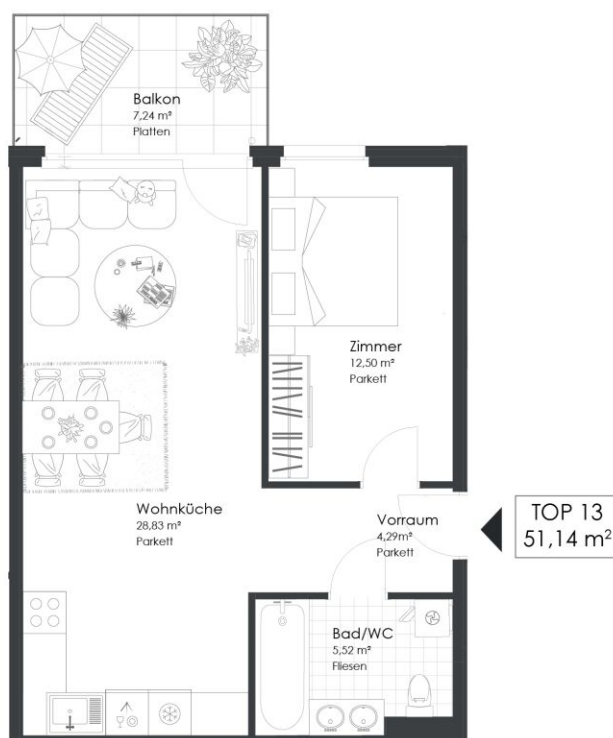
Balkon 7,24 m²

Top 13 - Stiege 1

51,14 m²

Endnutzerpreis: € 309.000,00

Anlegerpreis: € 288.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 13 | OG | STG 1

Vorraum	4,29 m ²
Wohnküche	28,83 m ²
Zimmer	12,50 m ²
Bad/WC	5,52 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 51,14 m²

Balkon 7,24 m²

VERFÜGBARE EINHEITEN

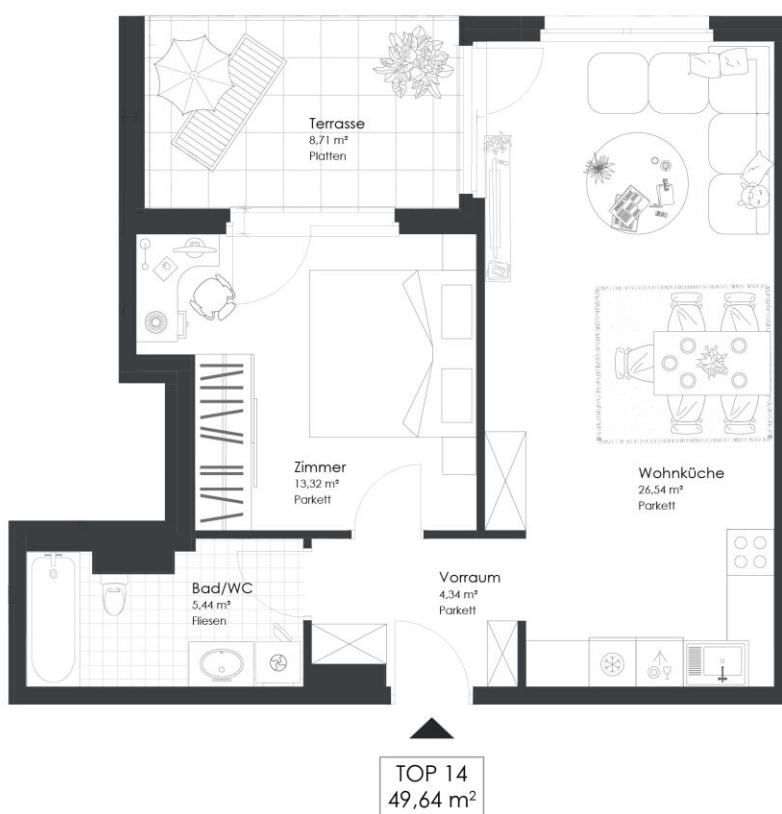


Top 14 - Stiege 1

49,64 m²

Endnutzerpreis: € 309.000,00

Anlegerpreis: € 289.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



DACHGESCHOSS

Top 14 | DG | STG 1

Vorraum	4,34 m ²
Wohnküche	26,54 m ²
Zimmer	13,32 m ²
Bad/WC	5,44 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,64 m²

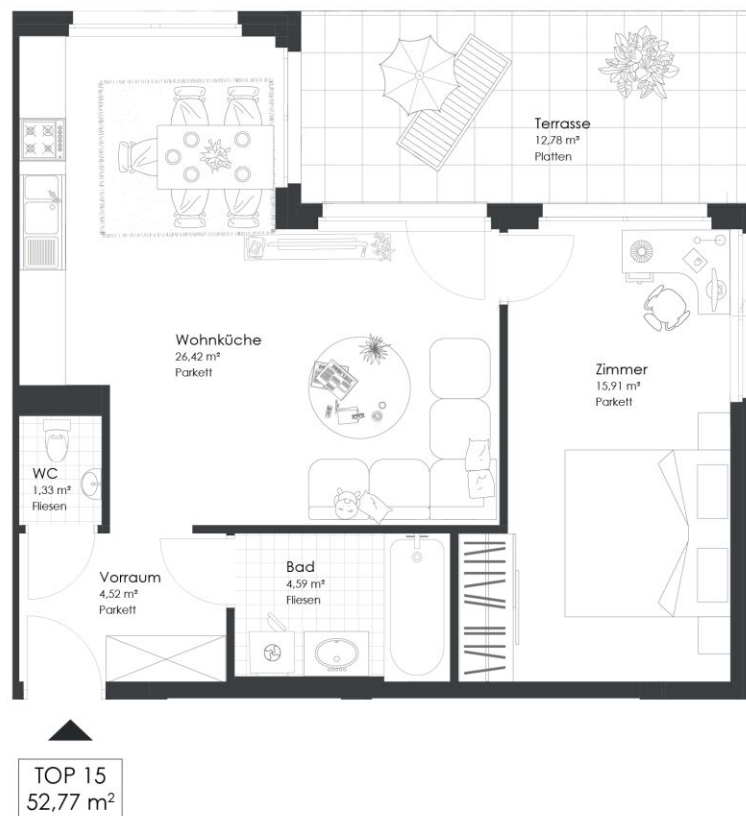
Terrasse 8,71 m²

Top 15 - Stiege 1

52,77 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 298.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



DACHGESCHOSS

Top 15 | DG | STG 1

Vorraum	4,52 m ²
Wohnküche	26,42 m ²
Zimmer	15,91 m ²
Bad	4,59 m ²
WC	1,33 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 52,77 m²

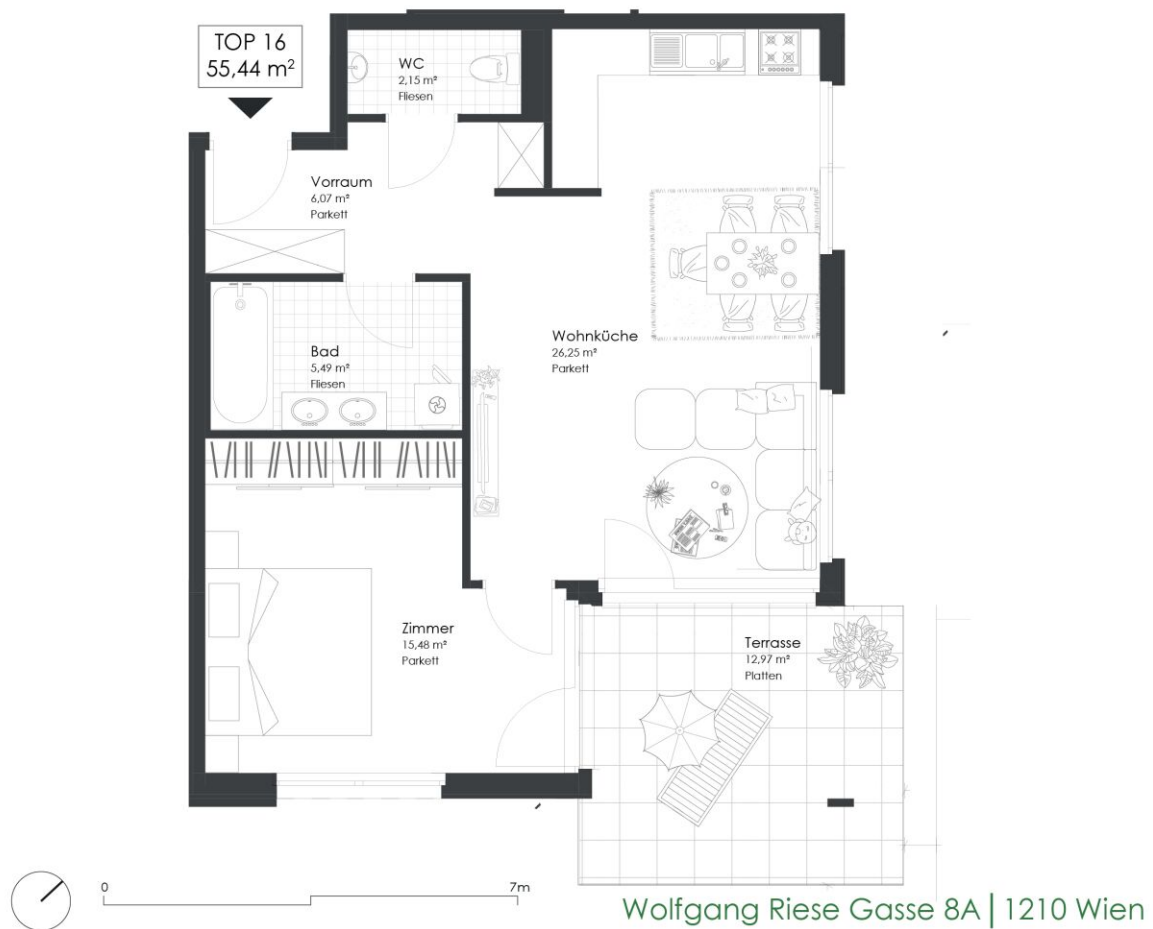
Terrasse 12,78 m²

Top 16 - Stiege 1

55,44 m²

Endnutzerpreis: € 339.000,00

Anlegerpreis: € 316.500,00



DACHGESCHOSS

Top 16 | DG | STG 1

Vorraum	6,07 m ²
Wohnküche	26,25 m ²
Zimmer	15,48 m ²
Bad	5,49 m ²
WC	2,15 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 55,44 m²

Terrasse 12,97 m²

Top 18 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 439.000,00

66,66 m²

Anlegerpreis: € 412.000,00



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

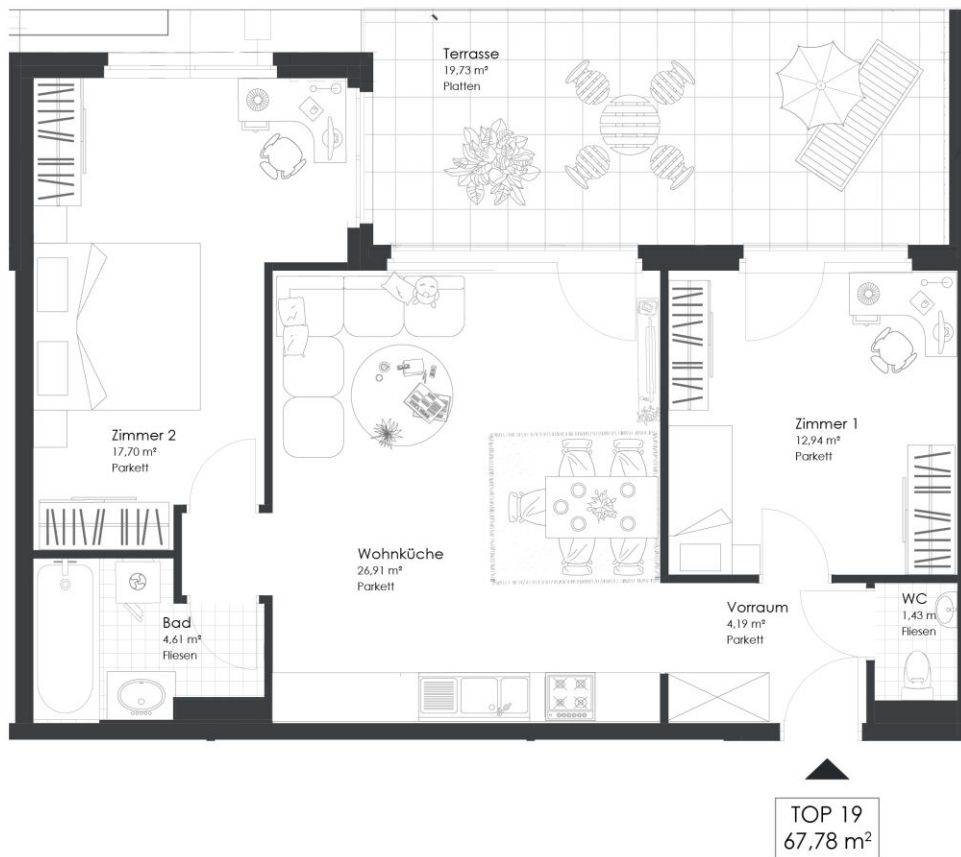


Top 19 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 429.000,00

67,78 m²

Anlegerpreis: € 401.500,00



TOP 19
67,78 m²

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

VERFÜGBARE EINHEITEN

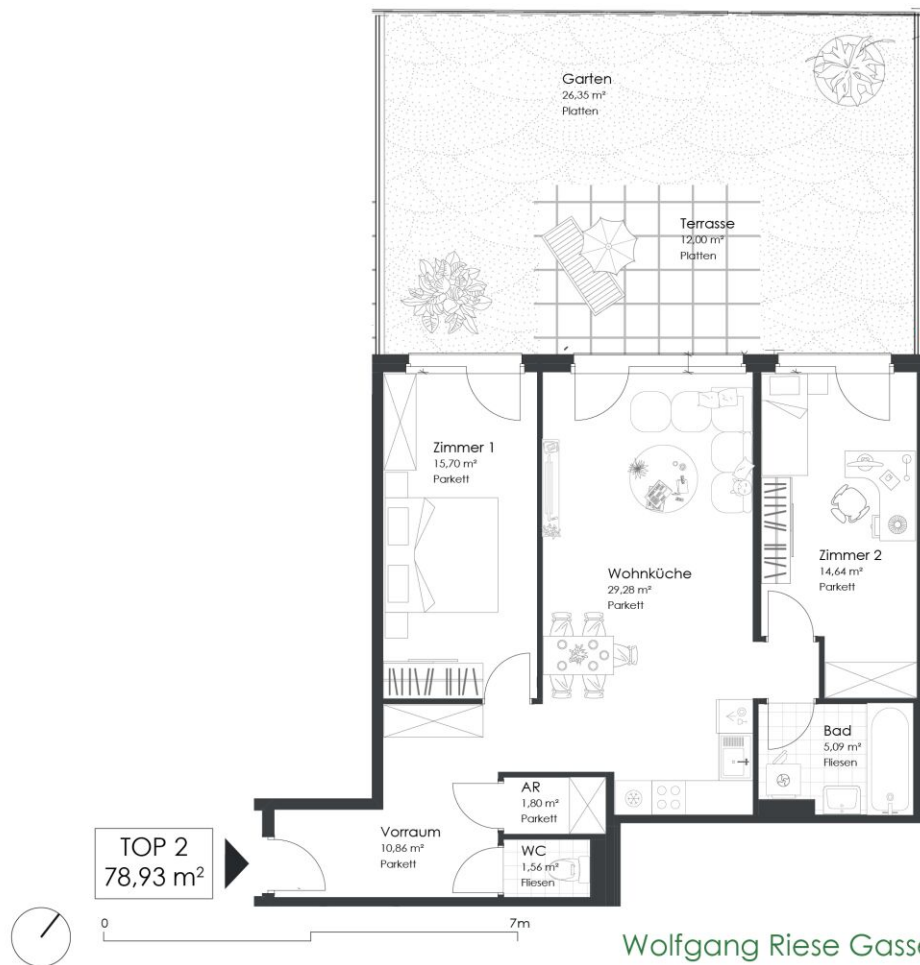


Top 2 - Stiege 2

78,93 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 417.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



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

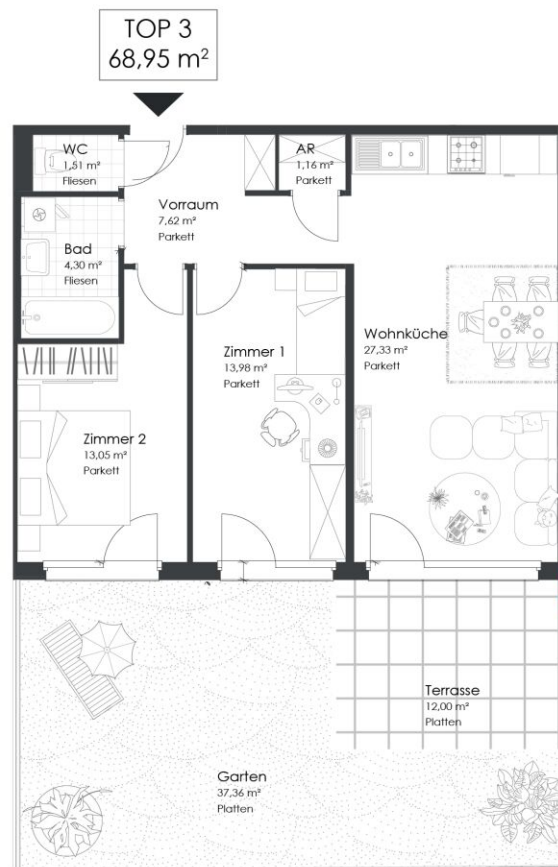
Terrasse	12,00 m ²
Garten	26,35 m ²

Top 3 - Stiege 2

68,95 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 449.000,00



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

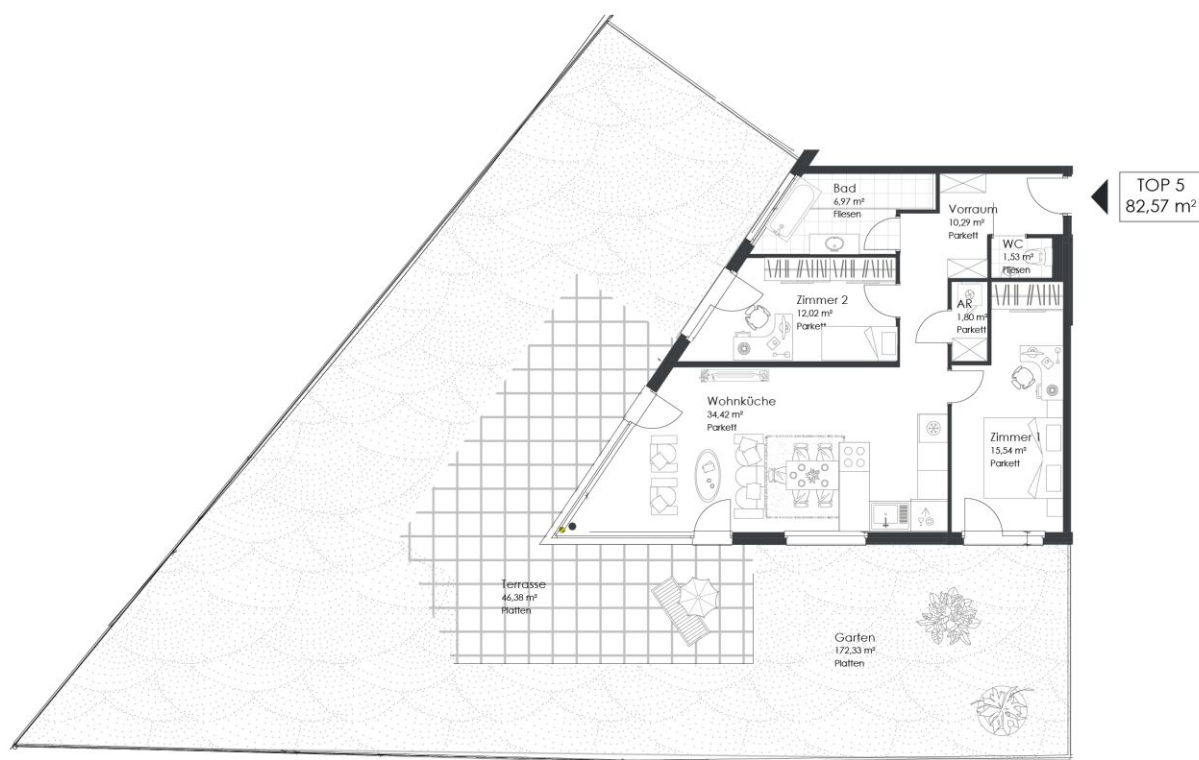
Terrasse	12,00 m ²
Garten	37,36 m ²

Top 5 - Stiege 2

82,57 m²

Endnutzerpreis: € 549.000,00

Anlegerpreis: € 515.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



ERDGESCHOSS

Top 5 | EG | STG 2

Vorraum	10,29 m ²
Wohnküche	34,42 m ²
Zimmer 1	15,54 m ²
Zimmer 2	12,02 m ²
WC	1,53 m ²
Abstellraum	1,80 m ²
Bad	6,97 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 82,57 m²

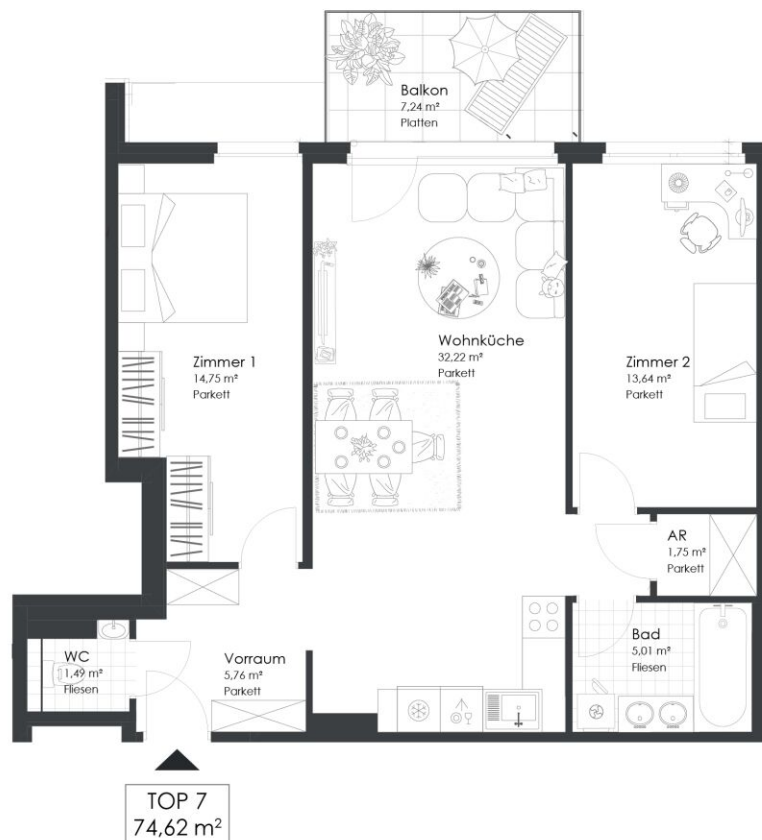
Terrasse	46,38 m ²
Garten	172,33 m ²

Top 7 - Stiege 2

74,62 m²

Endnutzerpreis: € 449.000,00

Anlegerpreis: € 419.000,00



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

VERFÜGBARE EINHEITEN

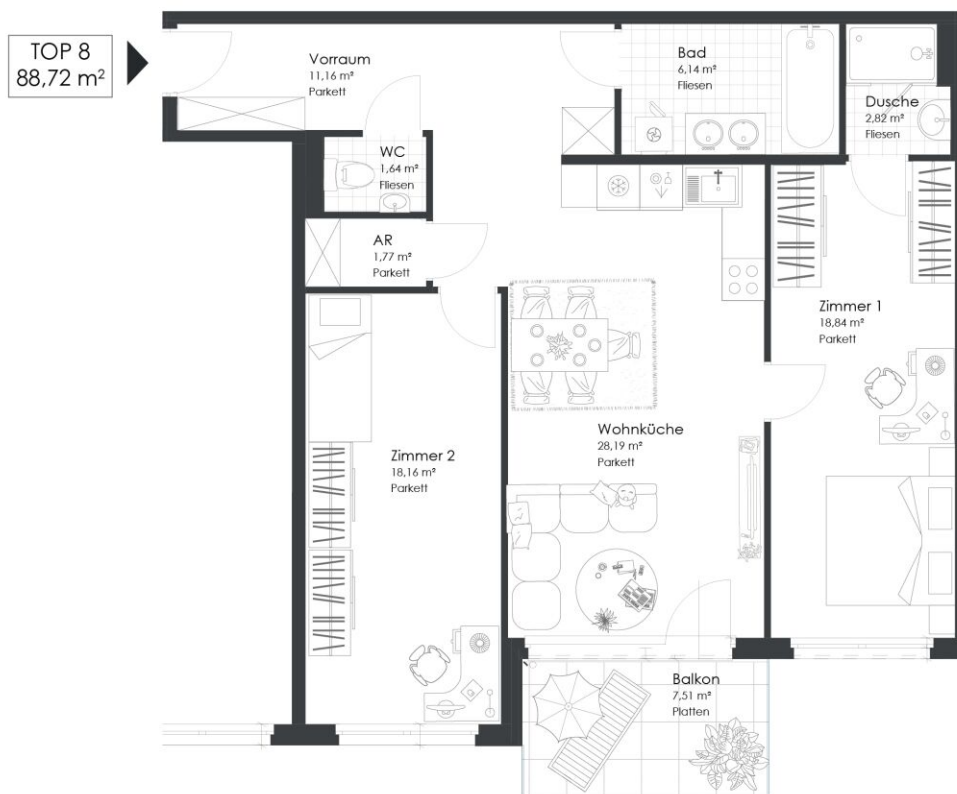


Top 8 - Stiege 2

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

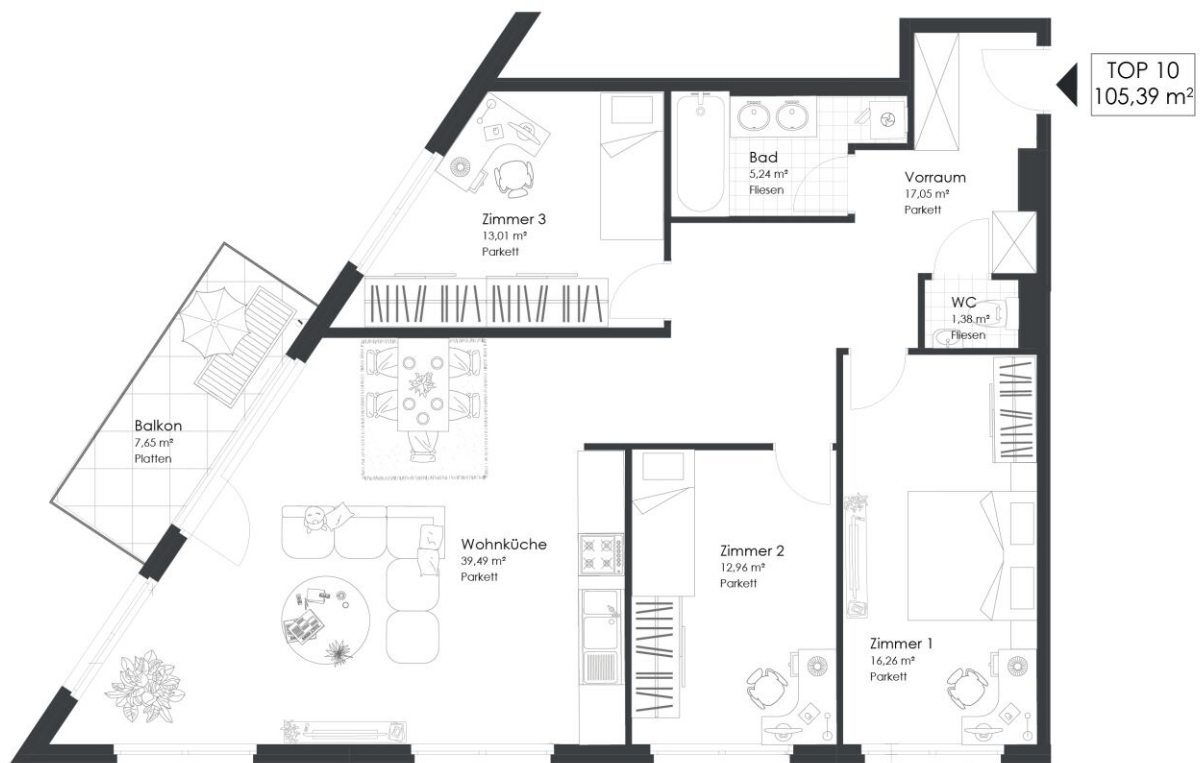
Balkon 7,51 m²

Top 10 - Stiege 2

105,39 m²

Endnutzerpreis: € 599.000,00

Anlegerpreis: € 556.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



OBERGESCHOSS

Top 10 | OG | STG 2

Vorraum	17,05 m ²
Wohnküche	39,49 m ²
Zimmer 1	16,26 m ²
Zimmer 2	12,96 m ²
Zimmer 3	13,01 m ²
Bad	5,24 m ²
WC	1,38 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 105,39 m²

Balkon 7,65 m²

Top 15 - Stiege 2

76,20 m²

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 468.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien



DACHGESCHOSS

Top 15 | DG | STG 2

Vorraum	4,89 m ²
Wohnküche	39,26 m ²
Zimmer 1	13,31 m ²
Zimmer 2	11,38 m ²
Bad	4,54 m ²
WC	1,90 m ²
Abstellraum	0,92 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 76,20 m²

Terrasse 15,82 m²