

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

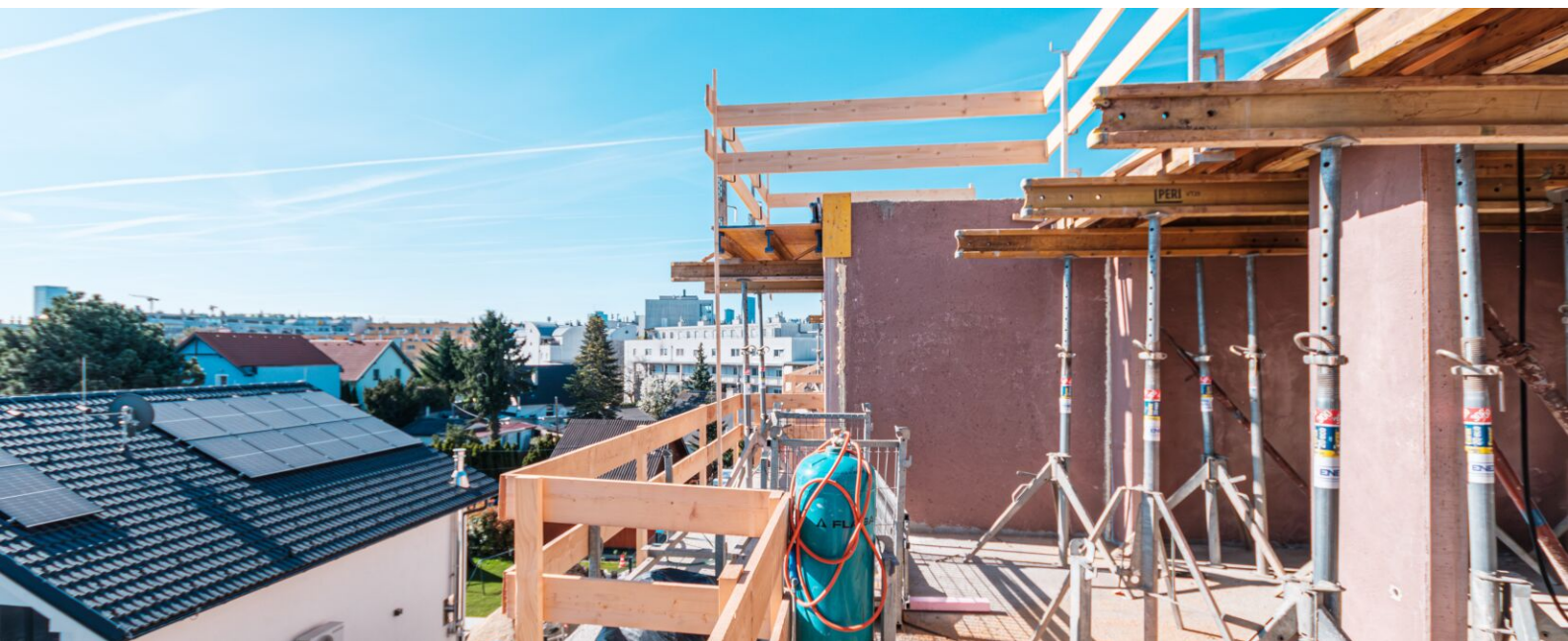
KEY FACTS

Adresse:	1210 Wien, Wolfgang-Riese-Gasse 8A
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	15 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

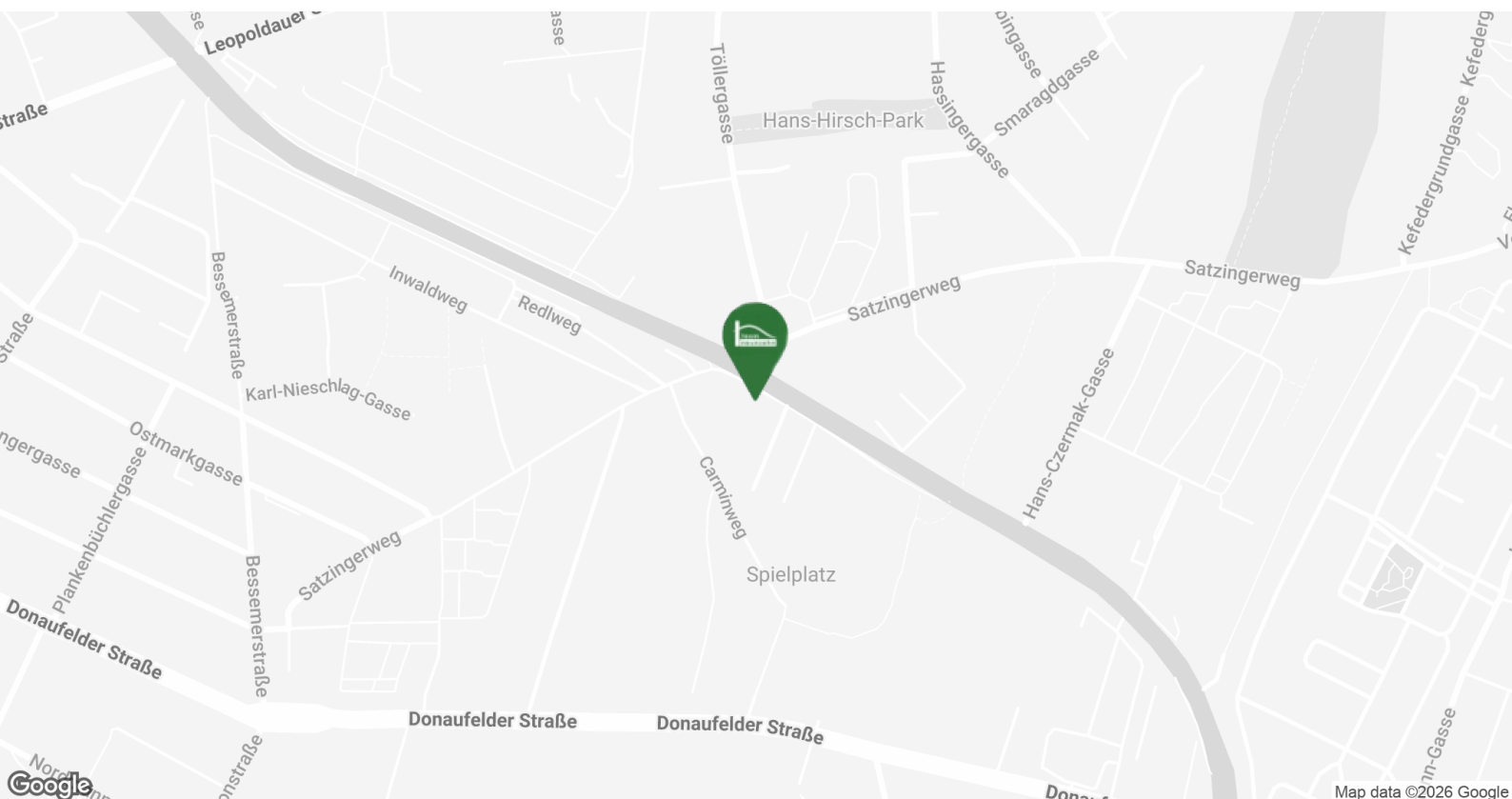
Bus	350 m
U-Bahn	1.375 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	1.550 m
Autobahnanschluss	2.075 m

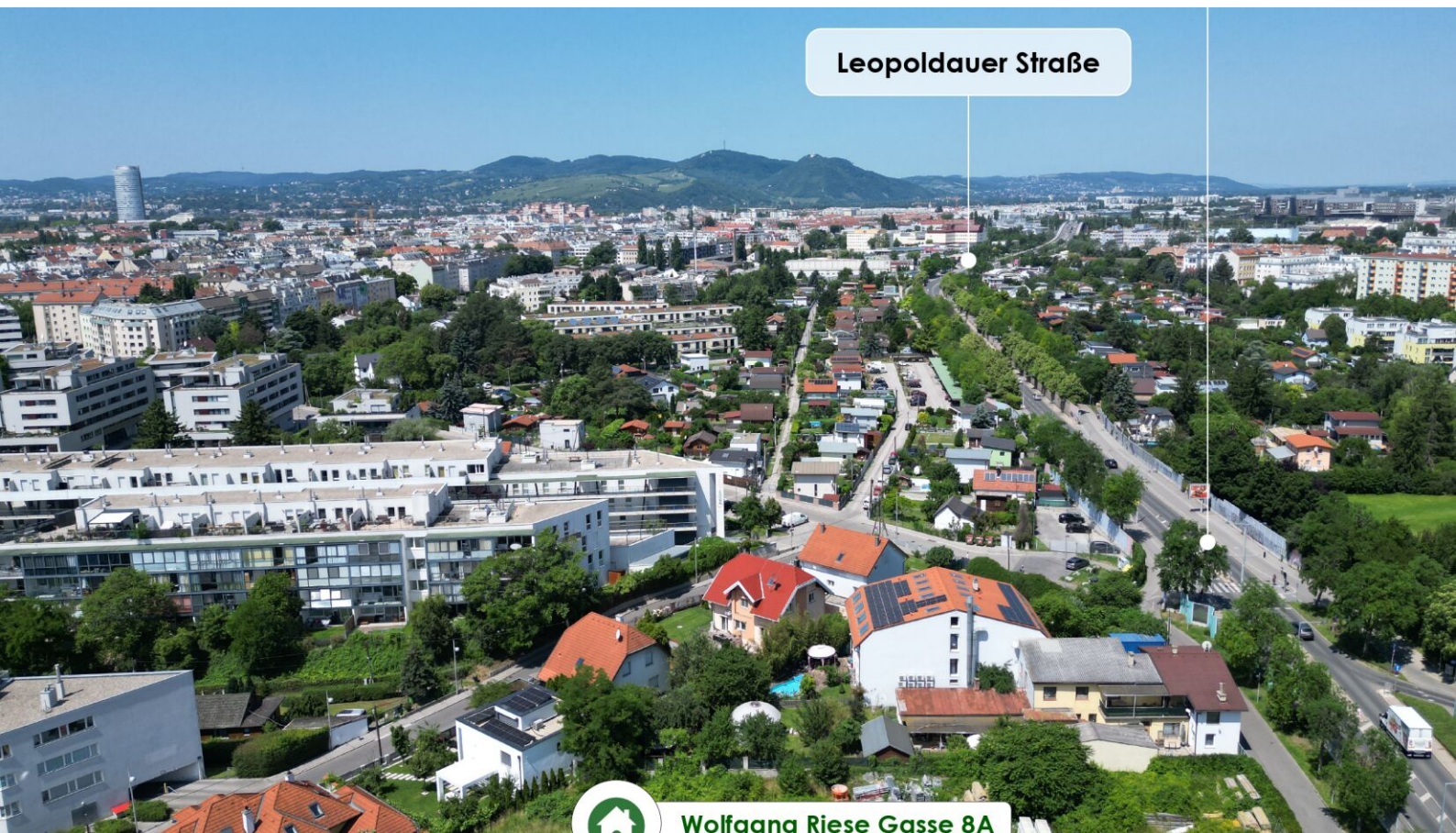
Kinder & Schulen

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







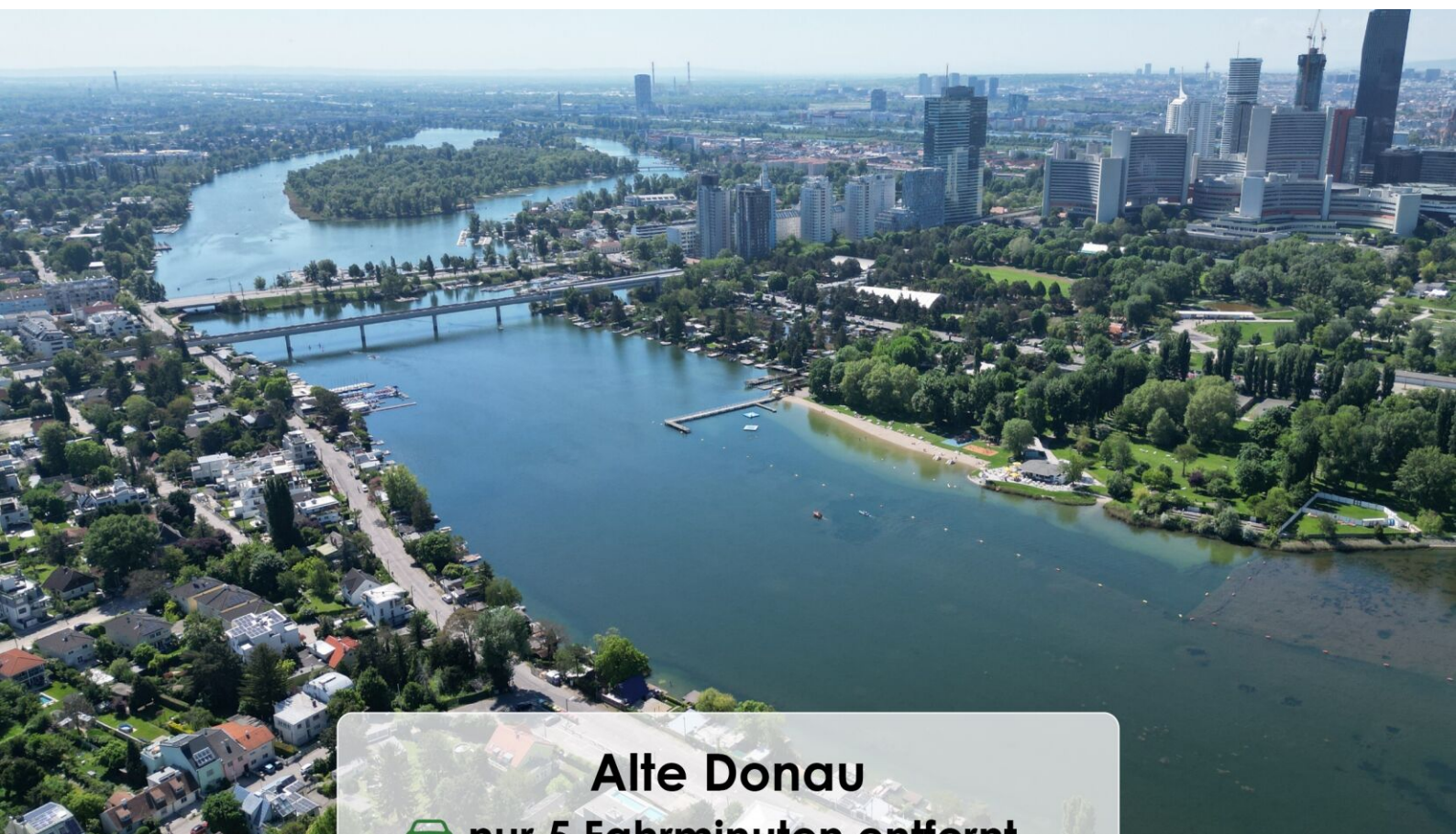
AUTOBANHAUPTANIT A22



Shopping City Nord

nur 8 Fahrminuten entfernt

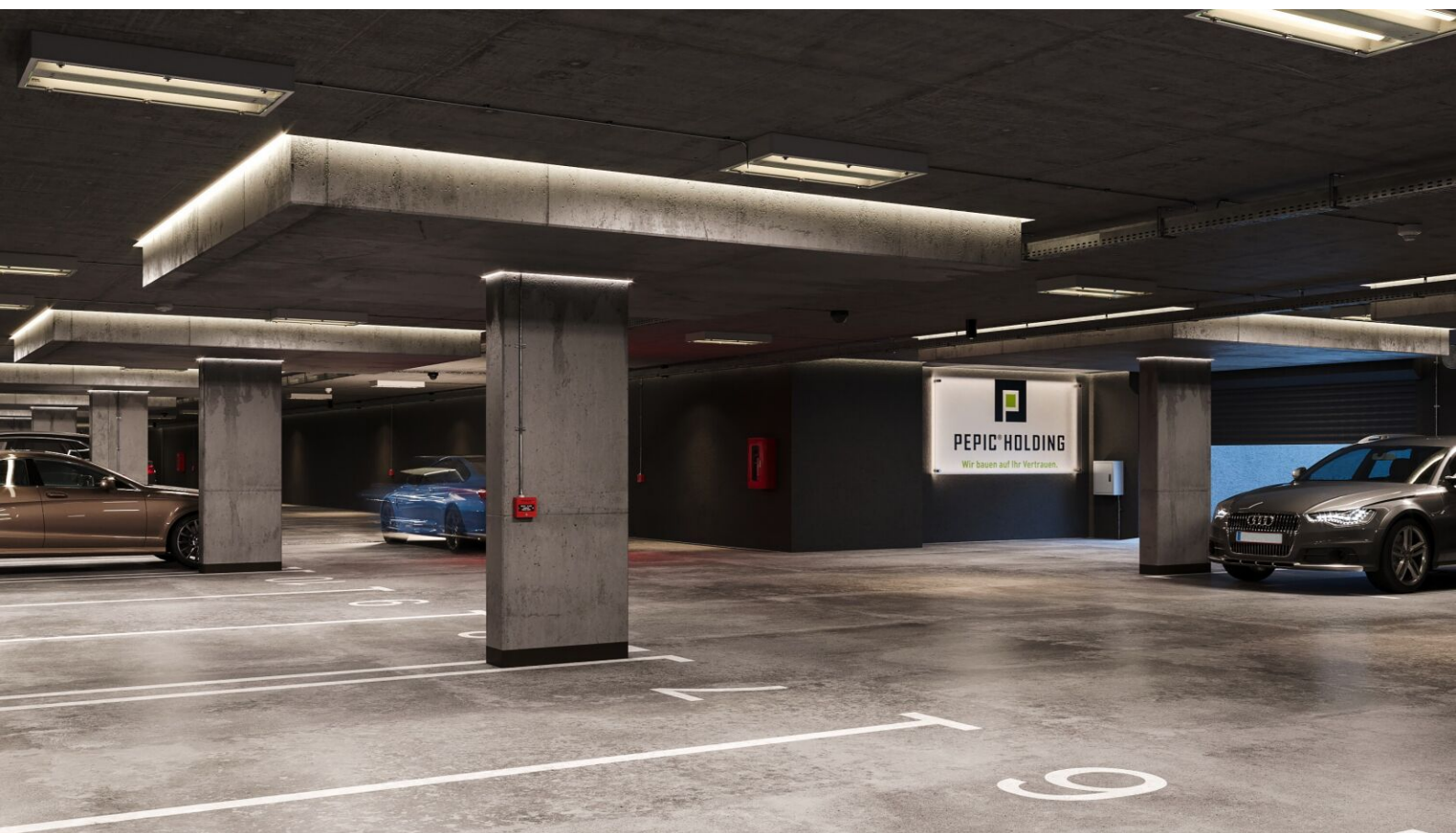
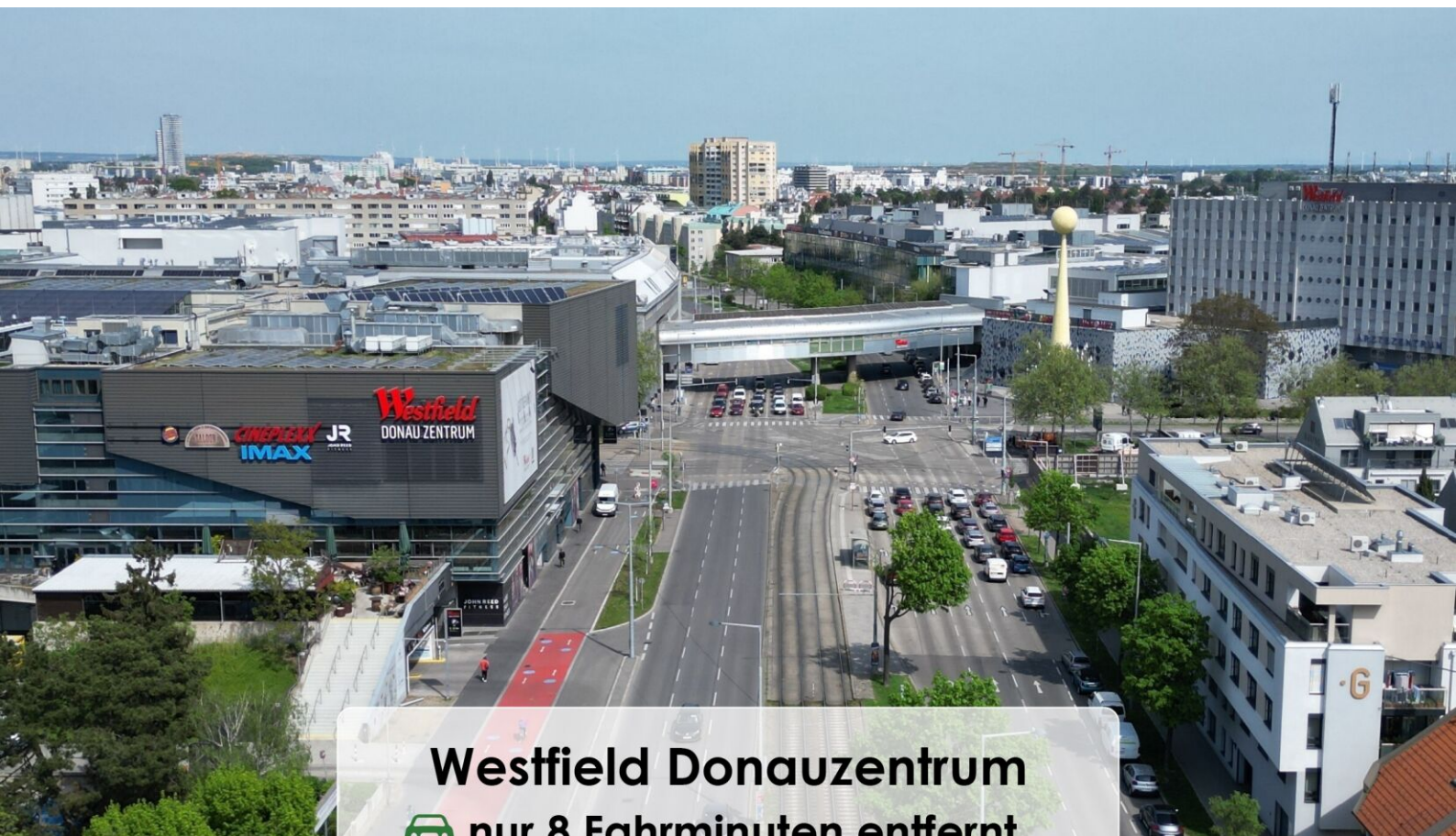




Alte Donau

 nur 5 Fahrminuten entfernt







Billa, dm, Hofer, Pagro, etc.



Angyalföldstraße



Wolfgang Riese Gasse 8A

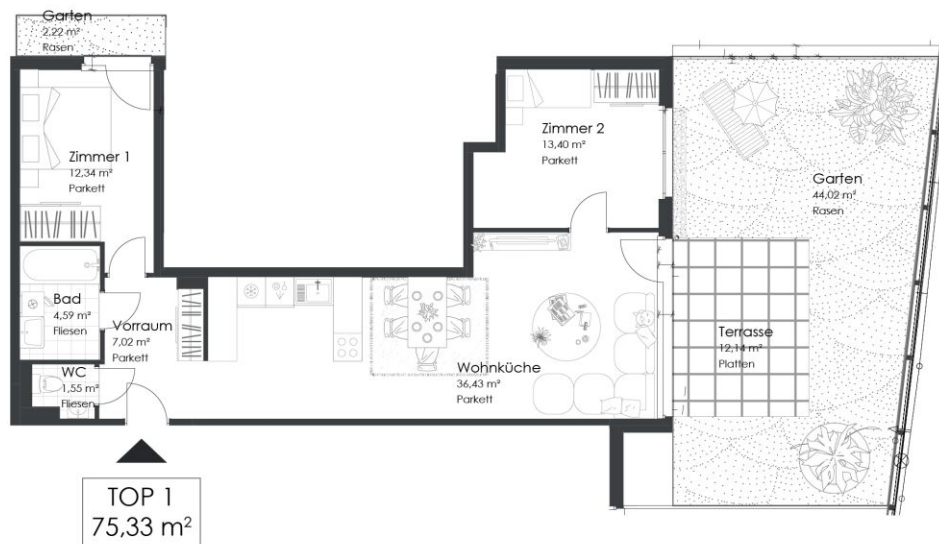


Top 1 - Stiege 1

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

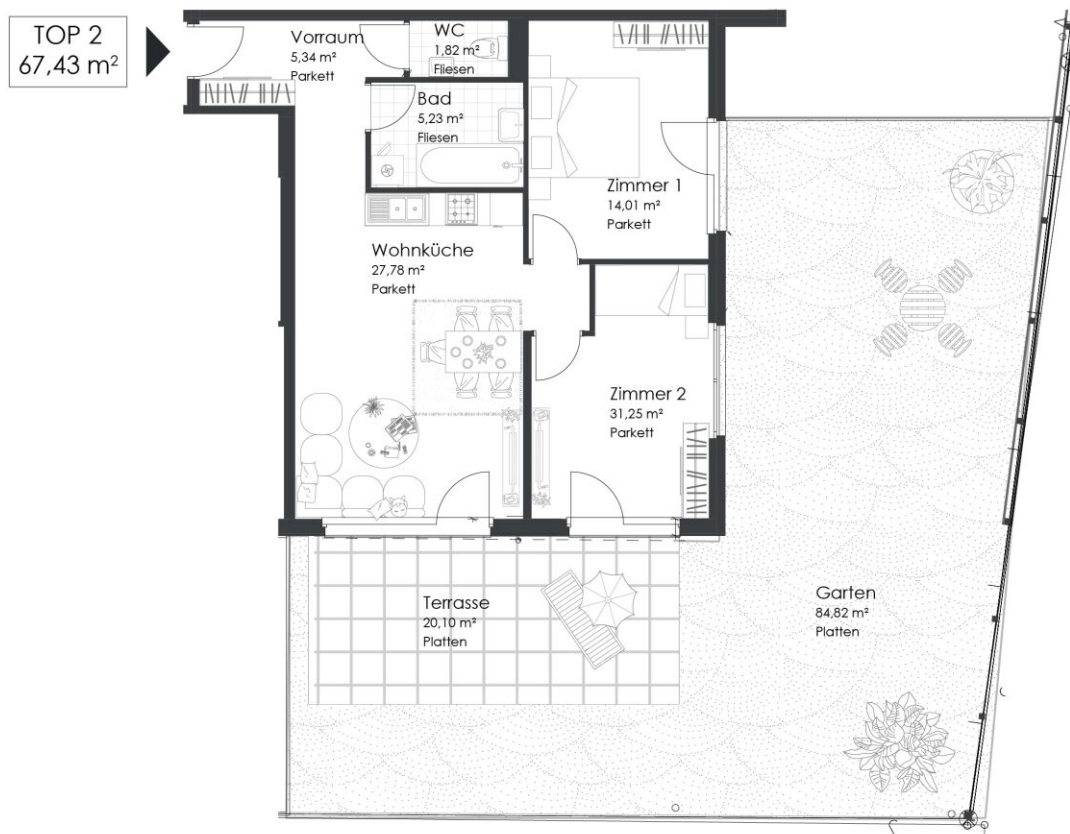
Terrasse	12,14 m ²
Garten	46,24 m ²

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

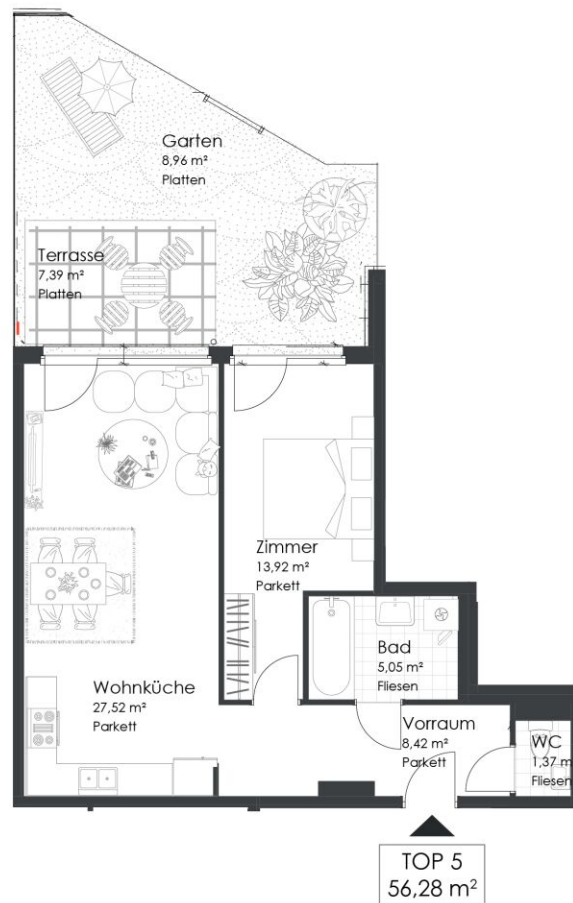
Terrasse	20,10 m ²
Garten	84,82 m ²

Top 5 - Stiege 1

56,28 m²

Endnutzerpreis: € 319.000,00

Anlegerpreis: € 297.500,00



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

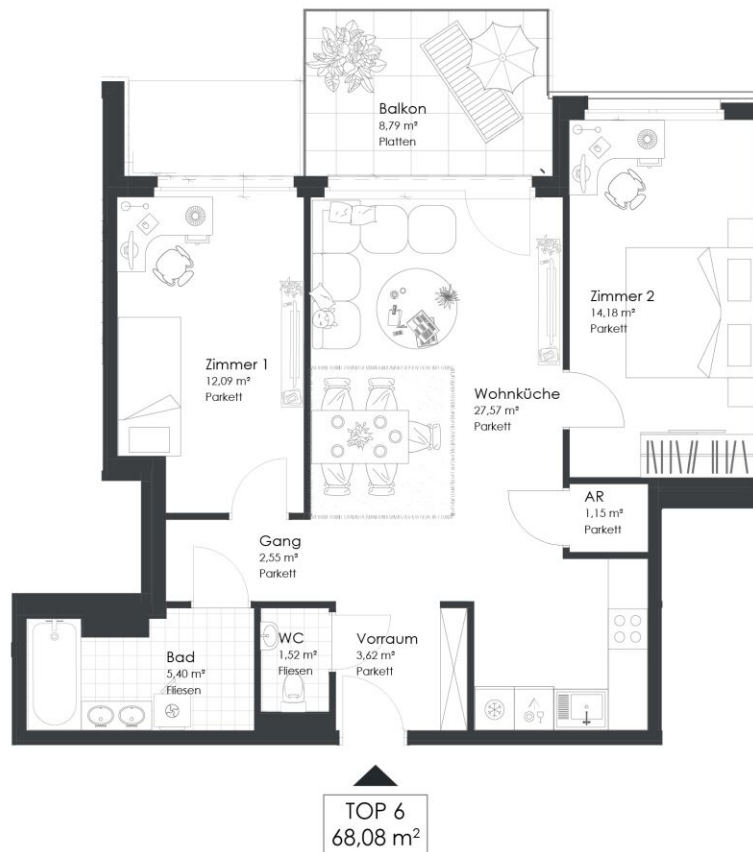
Terrasse	7,39 m ²
Garten	8,96 m ²

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

Vorräum	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

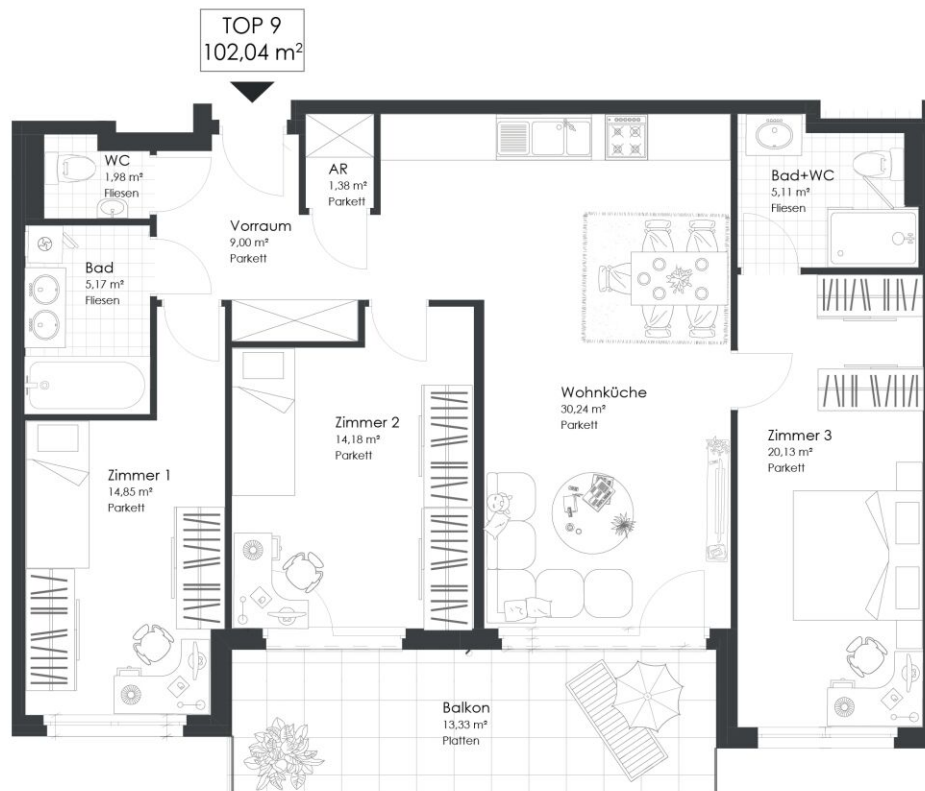
Balkon 6,16 m²

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

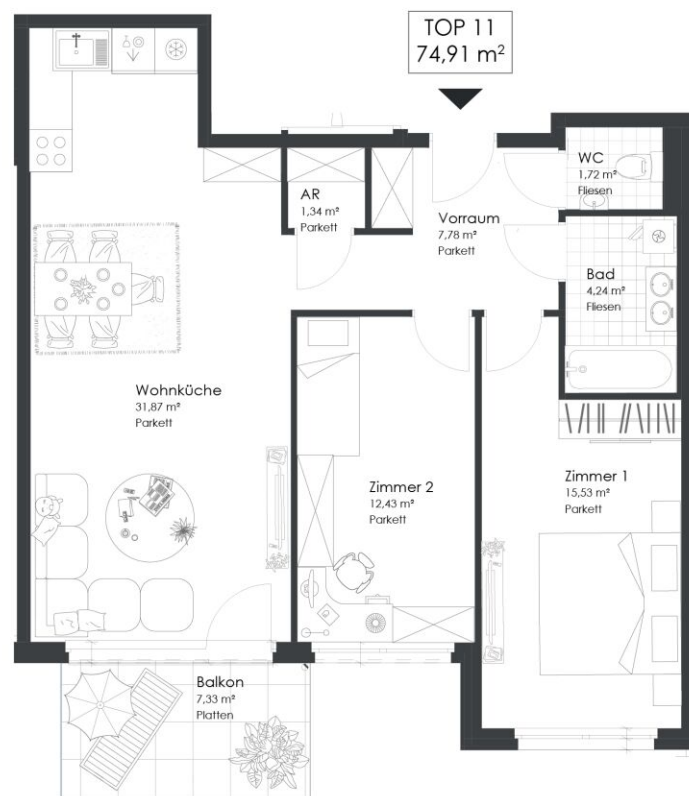
Balkon 13,33 m²

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

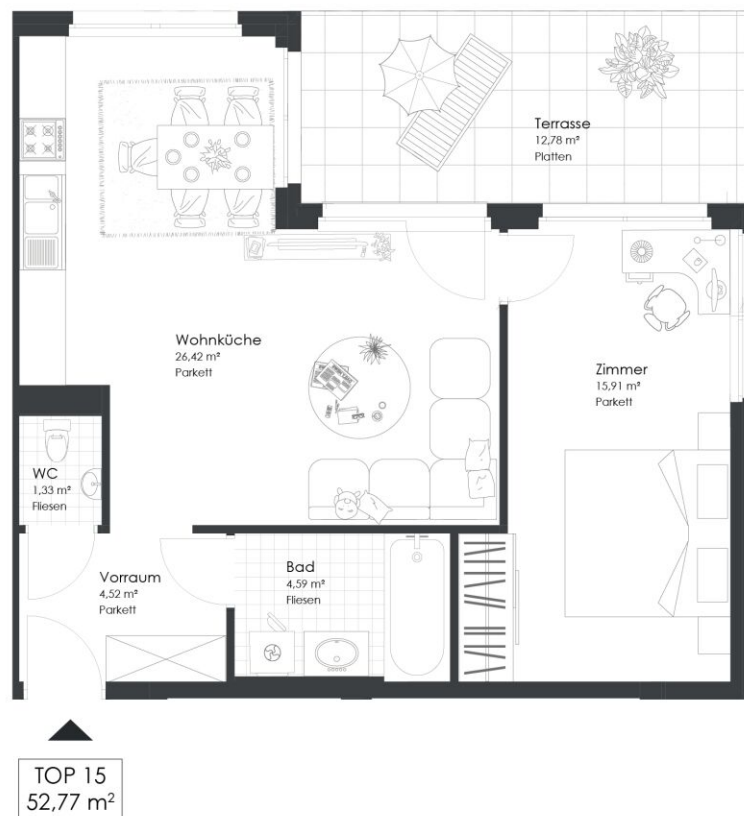
Balkon 7,33 m²

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

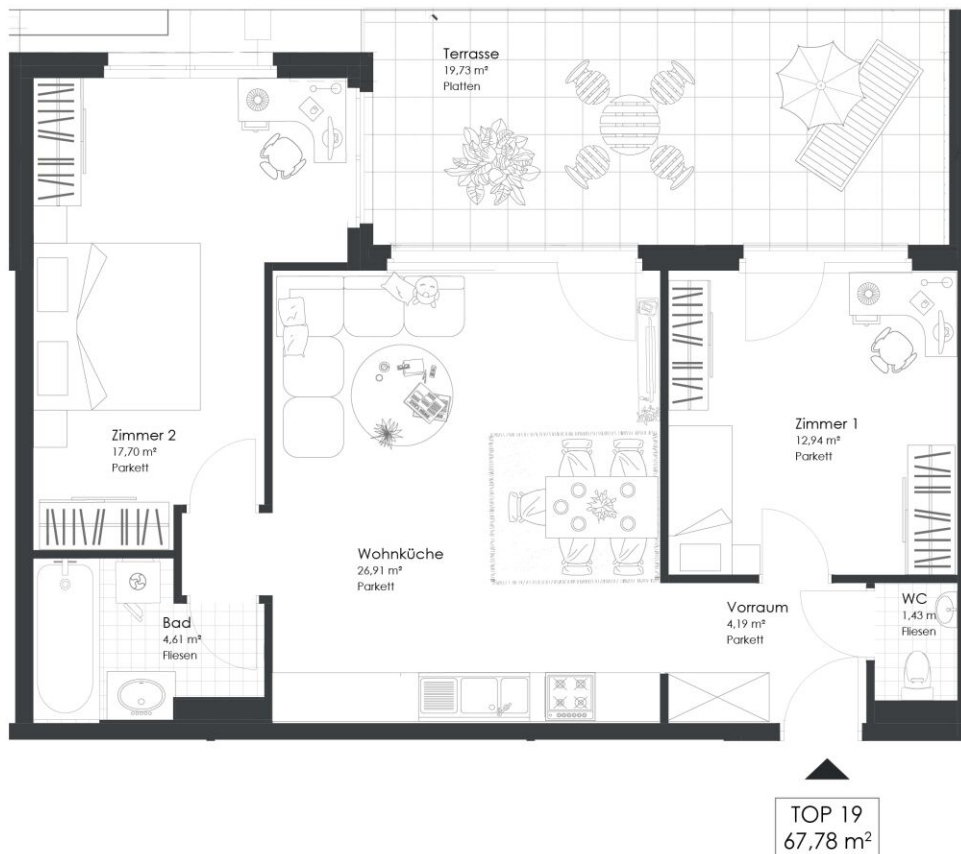
Terrasse 15,04 m²

Top 19 - Stiege 1

Endnutzerpreis: € 429.000,00

67,78 m²

Anlegerpreis: € 401.500,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

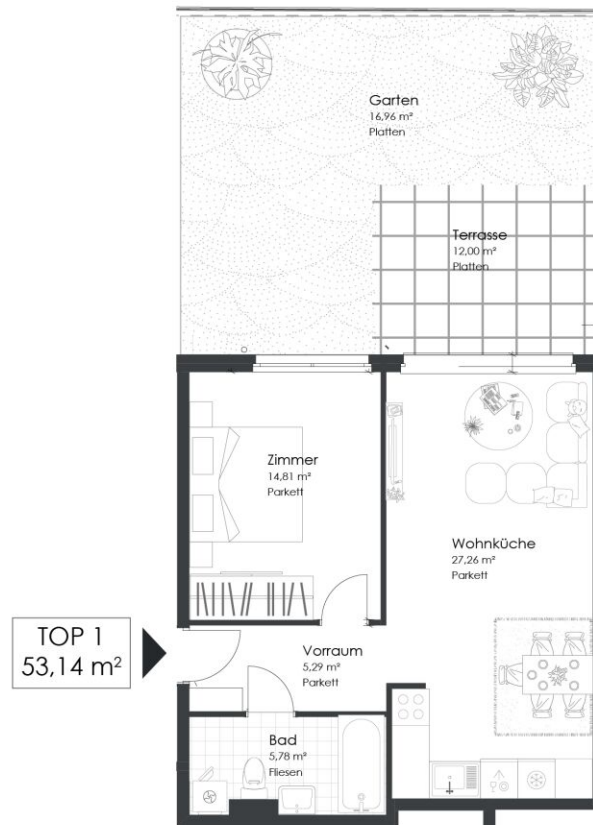


Top 1 - Stiege 2

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

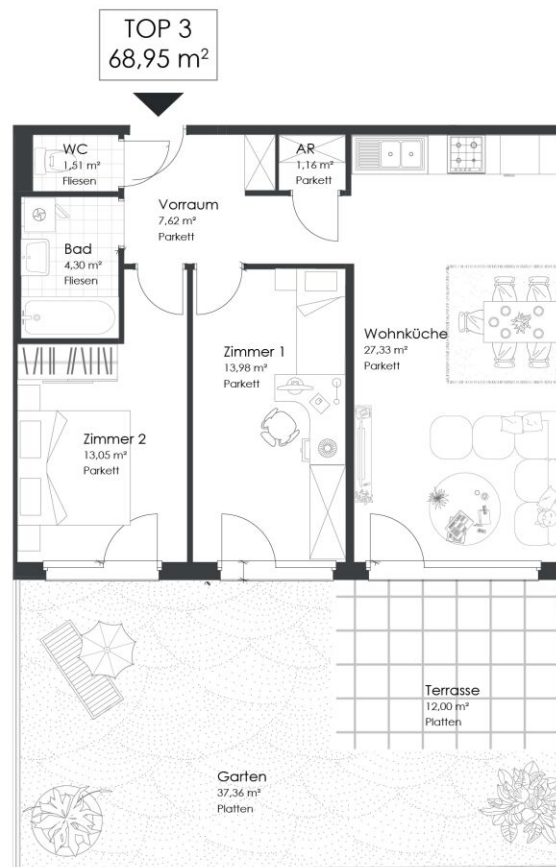
Terrasse	12,00 m ²
Garten	16,96 m ²

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

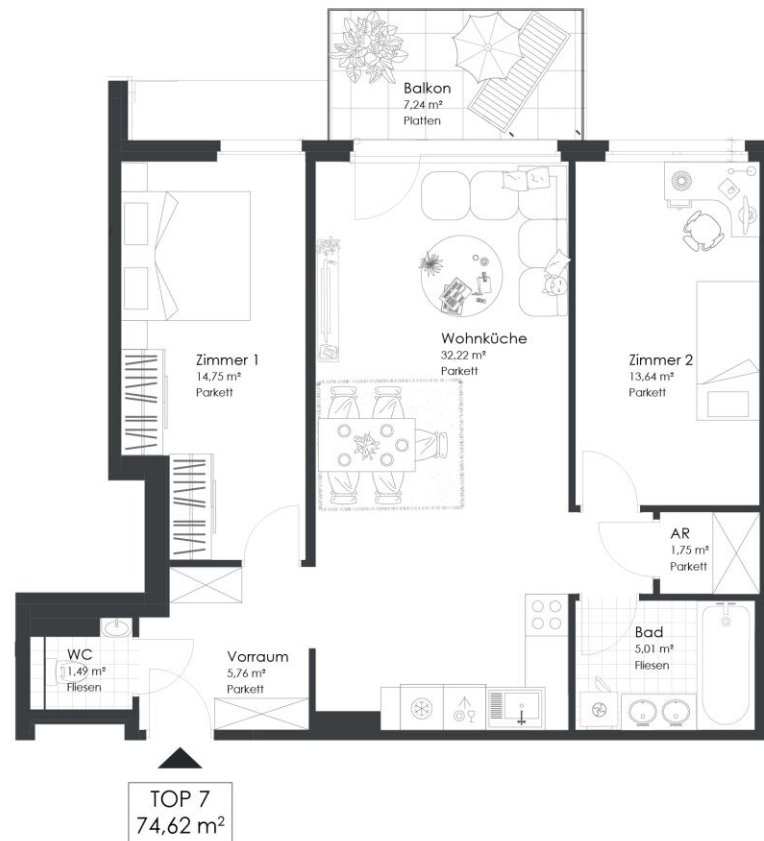
Terrasse	12,00 m ²
Garten	37,36 m ²

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

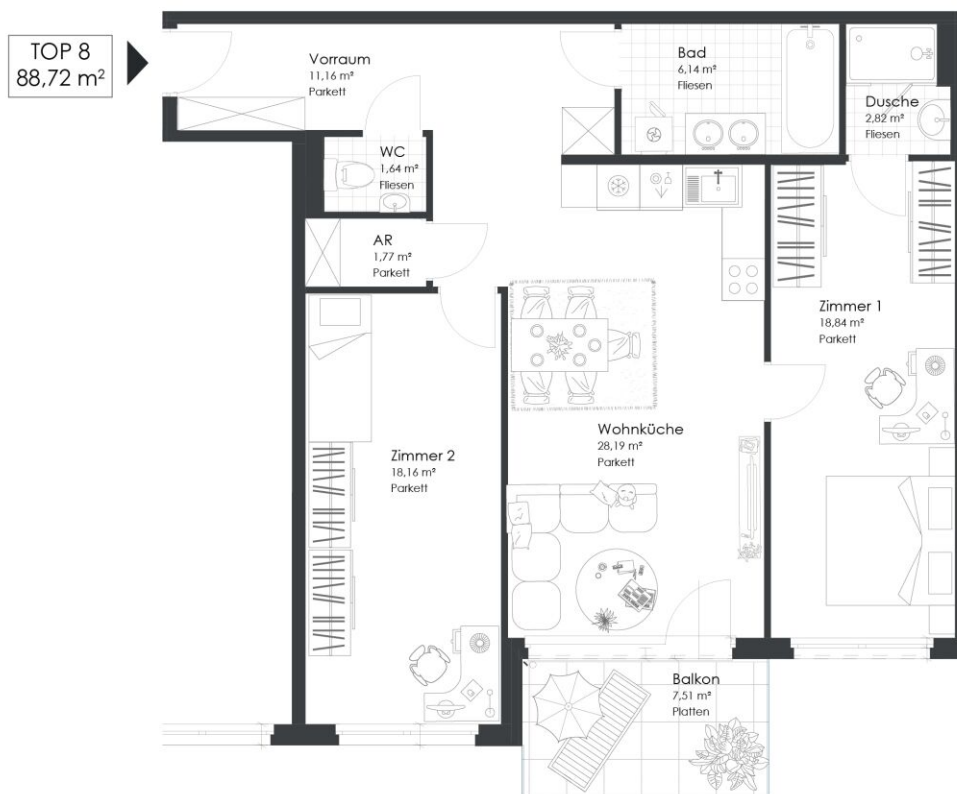
Balkon 7,24 m²

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

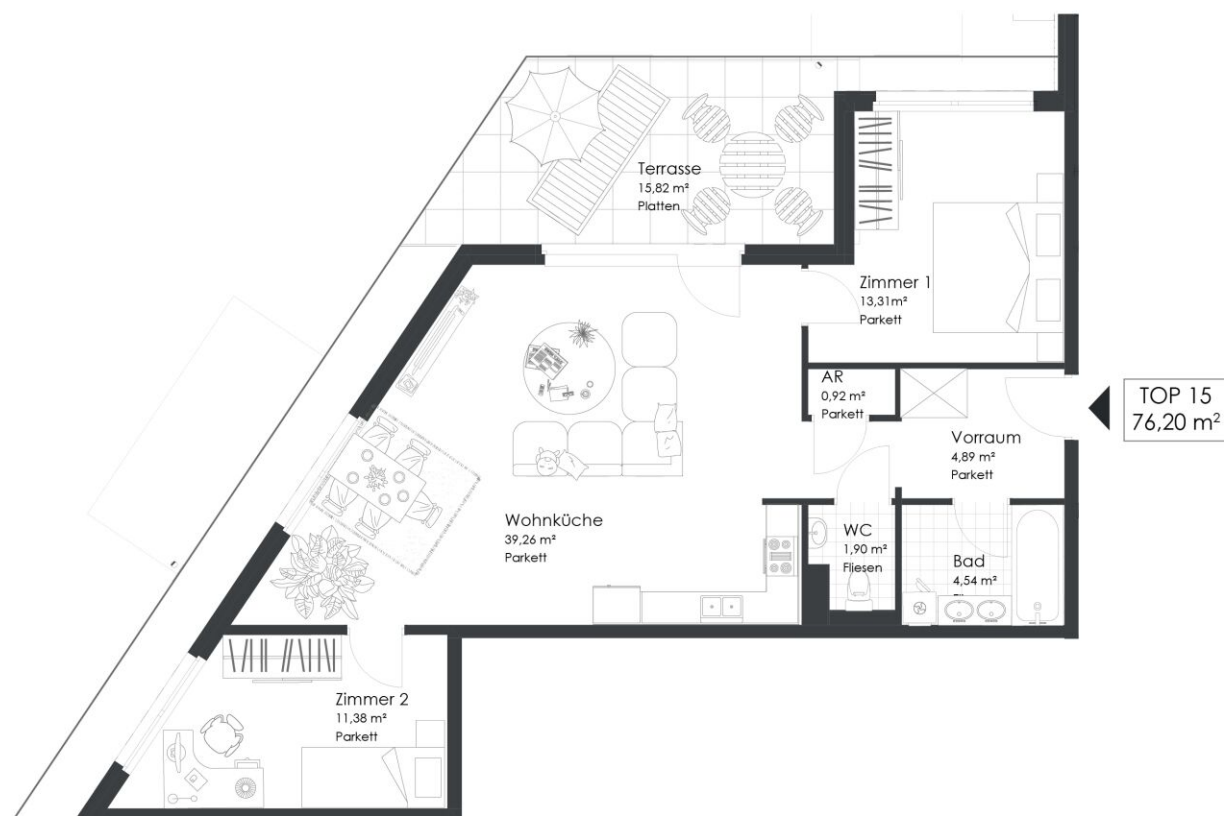
Balkon 7,51 m²

Top 15 - Stiege 2

76,20 m²

Endnutzerpreis: € 499.000,00

Anlegerpreis: € 468.000,00



Wolfgang Riese Gasse 8A | 1210 Wien

