Ratmannsdorfgasse N°15 – Architektur mit Charakter am Fuße des Roten Bergs



Objektnummer: 6106/350

Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	347,55 m²
Keller:	8,78 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	2.200.000,00 €

Infos zu Preis:

Ein Stellplatz kann separat um € 40.000,00 erworben werden.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BSc MA Xaver Freigassner




Nº15











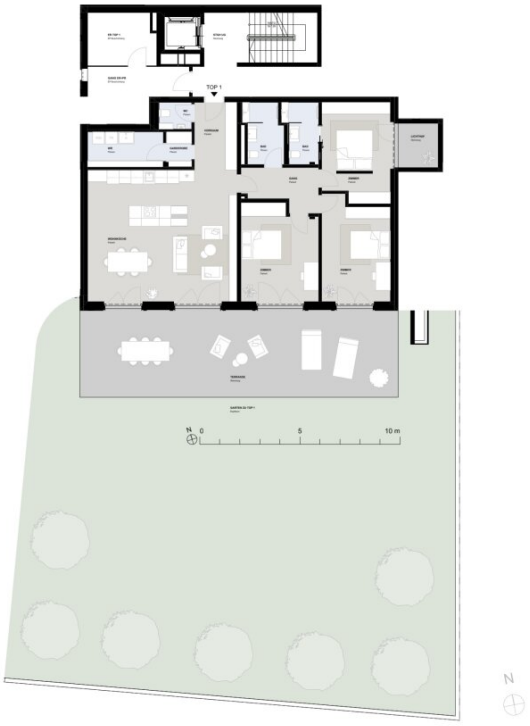


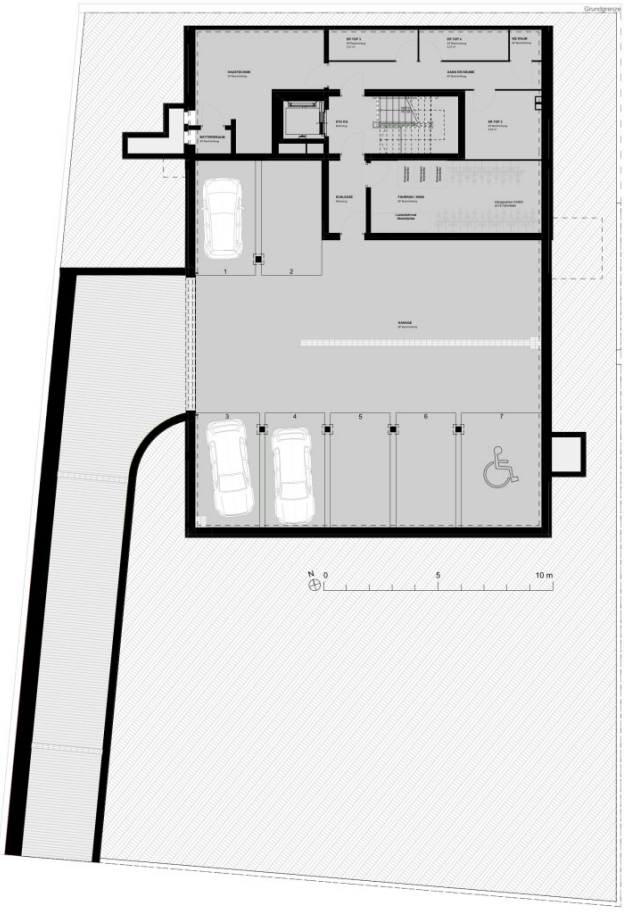
Top 1
Gartengeschoss

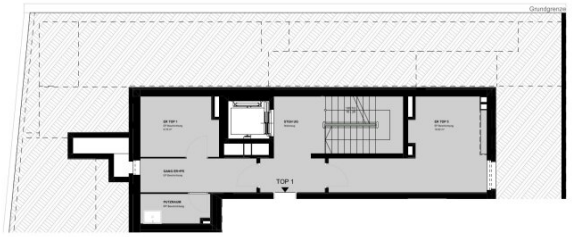
Vorraum	7,14	m²
WC	2,16	m²
Garderobe	2,17	m²
Wirtschaftsraum	6,55	m²
Wohnküche	48,87	m²
Gang	7,03	m²
Bad	4,94	m²
Bad	5,57	m²
Zimmer	16,51	m²
Zimmer	17,00	m²
Zimmer	17,86	m²
Wohnfläche gesamt	135,80	m²
Terrassenfläche	69,86	m²
Lichthof	4,40	m²
Gartenfläche	347,55	m²
Einlagerungsraum	8,78	m²

fGee Klasse A, Wert 0,75
HWB, Klasse B, Wert 29,5 kWh/m2a

Preis auf Anfrage







Parkettboden	RGB (183,183,178) 30%
Fliesen Naturbericht	RGB (157,173,204) 20%
Steinzeug Terrasse	RGB (181,181,181) 70%
Metall Beschichtung	RGB (183,183,178) 70%
Estrich	RGB (191,191,191) 100%
Kies	RGB (181,181,181) 100%
Begrünung	RGB (205,205,218) 100%
Bewehrt	RGB (181,181,181) 100%

MATERIALKONZEPT

N

Projekt Null:
ø0.00 m = 87.20 m ü NN

PROJEKT:
Wohnhaus N°15
Rameaustiftgasse 15 Wien 1130 Österreich
KG: Lainz 01207 Grd.: 33012, 33082
EZ: 366

AUFTRAGGEBER:
Peter Freigassner Immobilien GmbH
Speisinger Straße 7
Wien 1130 Österreich
peter@freigassner.at

INHALT:
CS_2419_RDM_E_A_MAT_
Kellerdurchschnitten

DATUM: 29.07.2026
MASSSTAB: 1:100

ARCHITEKT:
CORE STUDIO ZT GmbH

Objektbeschreibung

Geradlinig und doch außergewöhnlich: Die Ratmannsdorfgasse N°15 verbindet die Eleganz klassischer Wiener Stadtvillen mit einer zeitgemäßen Architektursprache. Am Fuße des Roten Bergs in 1130 Wien entstehen fünf hochwertige Eigentumswohnungen mit 103 bis 182 m² Wohnfläche. Klare Linien, geschwungene Fassadenelemente und natürliche Materialien schaffen ein Wohnhaus von bleibendem Wert.

Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche, je nach Einheit als Balkon, Terrasse oder Garten. Alle Einheiten sind barrierefrei zugänglich, und im Haus stehen 7 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Die durchdachten Grundrisse mit großzügigen Wohnküchen, Parkettböden und flexibler Raumaufteilung machen die Wohnungen für Paare, Familien und Generationenwohnen gleichermaßen interessant.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort. Grünflächen und Naherholungsgebiete sind gleich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Das Projekt orientiert sich an den Grundsätzen der Wiener Baukultur: Nachhaltigkeit, Qualität und Lebensqualität stehen im Mittelpunkt. Beheizt wird das Haus mit Geothermie, teilweise ergänzt durch Photovoltaik. Gekühlt wird das Haus durch eine Deckenkühlung.

Baubeginn war im Oktober 2025, die Fertigstellung ist für Juni 2027 geplant.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Beratungstermin und informieren Sie über die verfügbaren Wohnungen.

Die Top 1 im Gartengeschoss der Ratmannsdorfgasse N°15 ist die Wohnung für alle, die das Gefühl eines eigenen Hauses suchen, mitten in Wien. Auf 135,80 m² Wohnfläche verbinden sich großzügige Räume mit einem außergewöhnlichen Freiraum: Zur Wohnung gehören eine 69,86 m² große Terrasse und ein 347,55 m² großer, bepflanzter Eigengarten.

Herzstück ist die 48,87 m² große Wohnküche. Sie öffnet sich zu Terrasse und Garten, sodass Innen- und Außenraum ineinander übergehen. Drei Zimmer mit je 16,5 bis 17,9 m² bieten Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Zwei Badezimmer und ein separates WC machen den Alltag komfortabel. Der Vorraum mit Garderobe, der Wirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie ein Einlagerungsraum mit 8,78 m² sorgen für viel Stauraum. Ein Lichthof bringt zusätzlich Tageslicht in die Wohnung. In den Wohnräumen liegt hochwertiger Parkettboden, die Bäder sind gefliest, die Terrasse ist mit Steinzeug belegt.

Wie alle Einheiten der Ratmannsdorfgasse N°15 ist auch die Top 1 barrierefrei zugänglich. Sie ist an die Tiefgarage angebunden, die 7 Stellplätze bietet. Beheizt wird mit Geothermie, teilweise ergänzt durch Photovoltaik. Die Fertigstellung ist für Juni 2027 geplant.

Eckdaten Top 1

- Lage: Gartengeschoss
- Wohnfläche: 135,80 m² (3 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, separates WC)
- Terrasse: 69,86 m²
- Garten: 347,55 m²
- Lichthof: 4,40 m²
- Einlagerungsraum: 8,78 m²
- HWB: 29,5 kWh/m²a (Klasse B)
- fGEE: 0,75 (Klasse A)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap