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



Objektnummer: 6106/355

Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	5,27 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.535.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BSc MA Xaver Freigassner

ViaLibre Immobilien GmbH
Zieglergasse 53/1/1
1070 Wien






Nº15









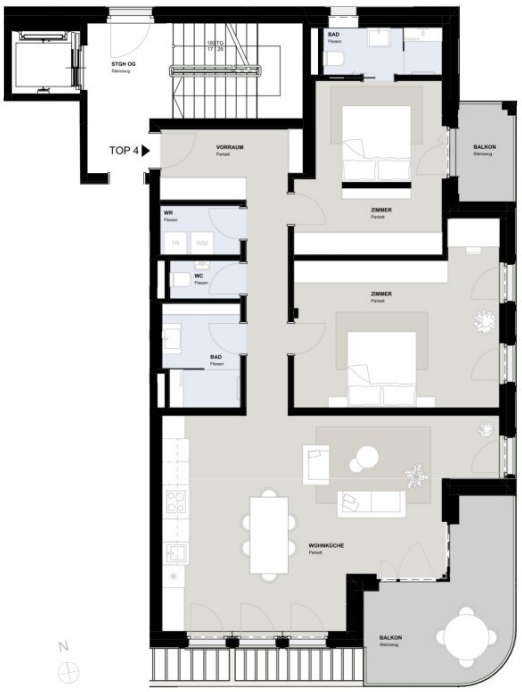


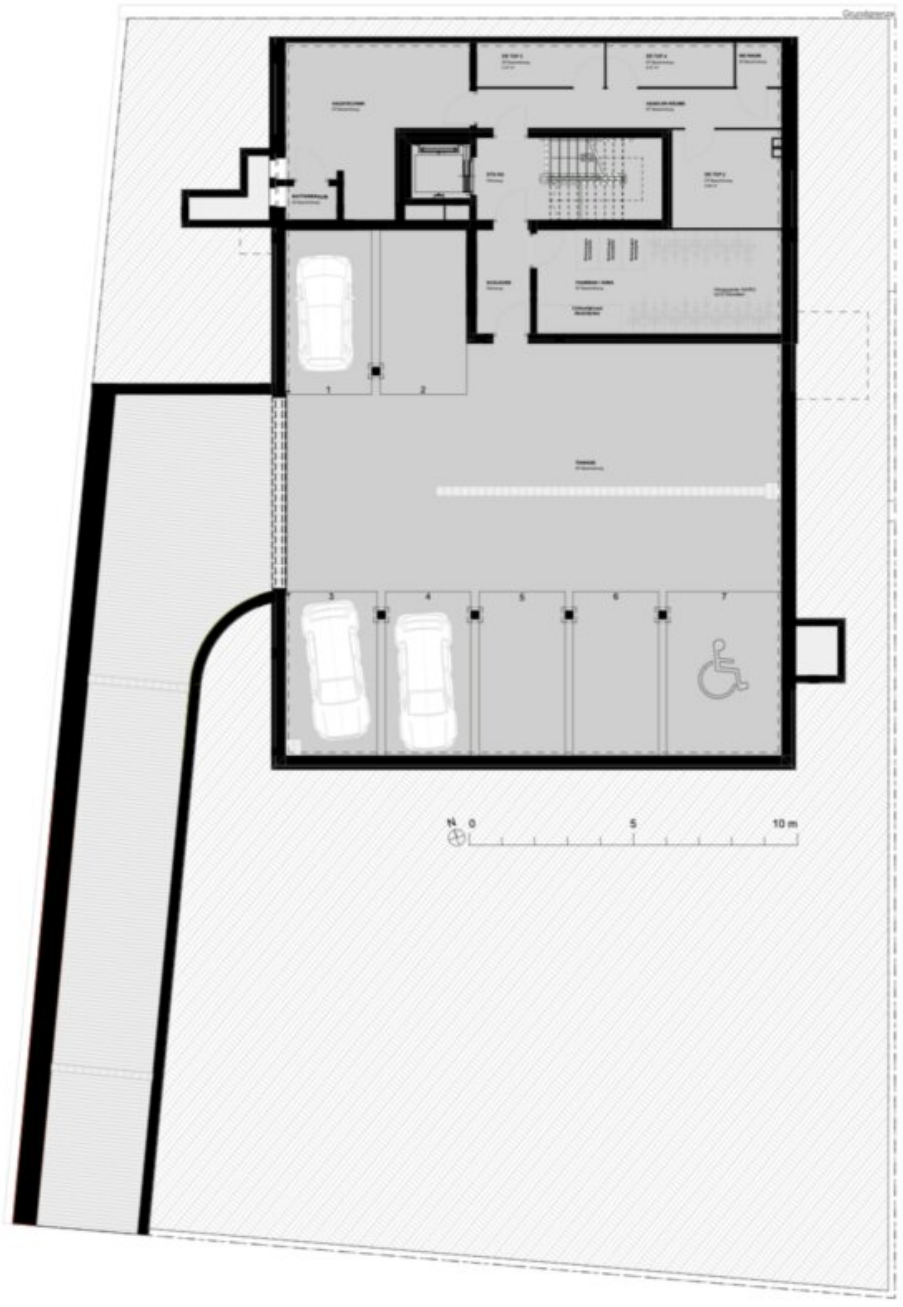
Top 4
Obergeschoss

Vorraum	6,65	m²
Gang	6,19	m²
Zimmer	16,24	m²
Bad	3,83	m²
Abstellraum	2,71	m²
WC	1,85	m²
Bad	5,39	m²
Zimmer	22,19	m²
Wohnküche	40,16	m²
Wohnfläche gesamt	105,21	m²
Balkonflächen gesamt	17,23	m²
Einlagerungsraum	5,27	m²

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

Preis auf Anfrage




Grundstücksgrenze
1
2
3
4
5
6
7
N
0
5
10 m

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 4 im Obergeschoss der Ratmannsdorfgasse N°15 ist eine helle Zweizimmerwohnung mit großzügigem Wohnbereich. Auf 105,21 m² Wohnfläche liegen zwei Zimmer und eine Wohnküche, dazu kommen zwei Balkone mit insgesamt 17,23 m².

Herzstück ist die 40,16 m² große Wohnküche an der Südostecke des Hauses. Sie ist über Eck verglast und öffnet sich auf den großen Eckbalkon, der Platz für Lounge-Möbel bietet und den Wohnraum nach draußen erweitert.

Die beiden Zimmer liegen ruhig zur Ostseite. Das 22,19 m² große Zimmer bietet Platz für ein großzügiges Schlaf- oder Arbeitszimmer. Das zweite Zimmer mit 16,24 m² verfügt über ein eigenes Bad en suite und einen zweiten Balkon. Ein weiteres Bad und ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag. Der Vorraum beim Eingang, ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Einlagerungsraum mit 5,27 m² schaffen Stauraum. In den Wohnräumen liegt hochwertiger Parkettboden, die Nassräume sind gefliest, die Balkone sind mit Steinzeug belegt.

Wie alle Einheiten der Ratmannsdorfgasse N°15 ist auch die Top 4 barrierefrei zugänglich. Sie ist an die Tiefgarage mit 7 Stellplätzen angebunden. Beheizt wird mit Geothermie, teilweise ergänzt durch Photovoltaik. Die Fertigstellung ist für Juni 2027 geplant.

Eckdaten Top 4

- Lage: Obergeschoss
- Wohnfläche: 105,21 m² (2 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, separates WC, Abstellraum)
- Balkone: 17,23 m² (2 Balkone)
- Einlagerungsraum: 5,27 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