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



Objektnummer: 6106/353

Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,61 m²
Keller:	10,03 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	2.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BSc MA Xaver Freigassner

ViaLibre Immobilien GmbH
Zieglergasse 53/1/1








N°15











Top 2
Erdgeschoss

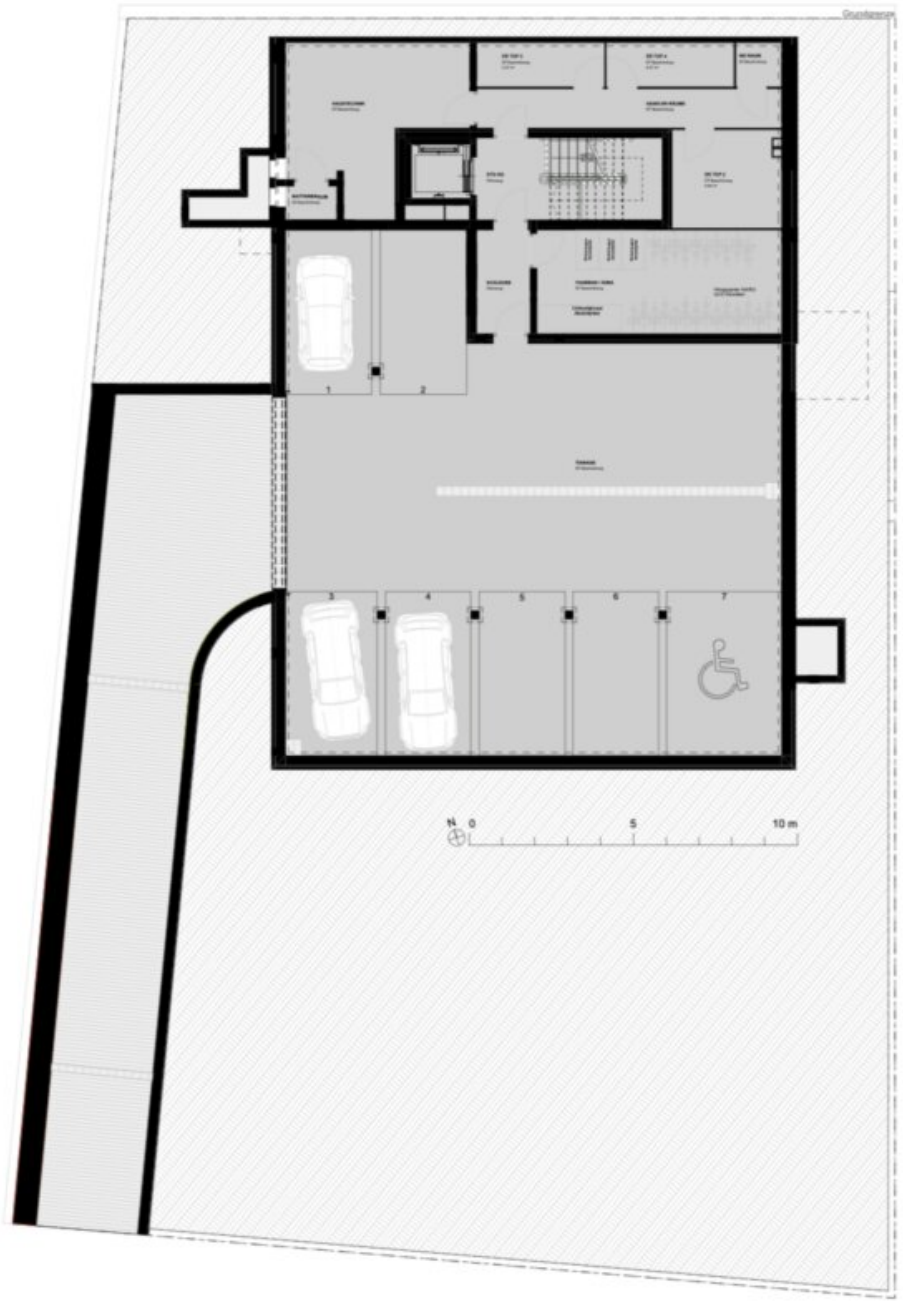
Gang	8,29	m²
Garderobe	2,41	m²
Zimmer	25,23	m²
Bad	7,49	m²
Wohnküche	80,50	m²
Gang	5,73	m²
Bad	8,19	m²
WC	2,09	m²
Abstellraum	3,47	m²
Zimmer	18,86	m²
Zimmer	19,16	m²
Wohnfläche gesamt	181,42	m²
Balkonflächen gesamt	26,76	m²
Terrassenfläche	30,17	m²
Gartenfläche	35,61	m²
Einlagerungsraum	10,03	m²

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

Preis auf Anfrage



N


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 2 im Erdgeschoss der Ratmannsdorfgasse N°15 ist die großzügigste Wohnung des Hauses und eignet sich für alle, die mitten in Wien wohnen und trotzdem ins Grüne treten möchten. Auf 181,42 m² Wohnfläche liegen drei Zimmer und eine außergewöhnlich große Wohnküche. Dazu kommen eine 30,17 m² große Terrasse, ein bepflanzter Eigengarten mit 35,61 m² und drei Balkone mit insgesamt 26,76 m².

Herzstück ist die 80,50 m² große, nach Süden ausgerichtete Wohnküche. Ihre durchgehende Fensterfront mit mehreren Ausgängen öffnet sich zu den beiden Eckbalkonen und zur Terrasse, an die direkt der Garten anschließt. Kochinsel, Essbereich und Wohnzone finden hier großzügig Platz.

Die drei Zimmer mit 25,23 m², 19,16 m² und 18,86 m² liegen ruhig zur Nord- und Ostseite und eignen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Eines der Zimmer hat einen eigenen Balkon nach Osten. Zwei Badezimmer und ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag. Eines der Bäder liegt direkt beim Eingang und eignet sich daher auch für Gäste. Die Garderobe beim Eingang, ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

sowie ein Einlagerungsraum mit 10,03 m² schaffen viel Stauraum. In den Wohnräumen liegt hochwertiger Parkettboden, die Nassräume sind gefliest, Terrasse und Balkone sind mit Steinzeug belegt.

Wie alle Einheiten der Ratmannsdorfgasse N°15 ist auch die Top 2 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 2

- Lage: Erdgeschoss
- Wohnfläche: 181,42 m² (3 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, separates WC, Abstellraum)
- Terrasse: 30,17 m²
- Garten: 35,61 m²
- Balkone: 26,76 m² (3 Balkone)
- Einlagerungsraum: 10,03 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