Exklusives Wohnen in Döbling – modernes Zuhause zwischen Eleganz und Grün



Objektnummer: 100972

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Barawitzkagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	30,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	780.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

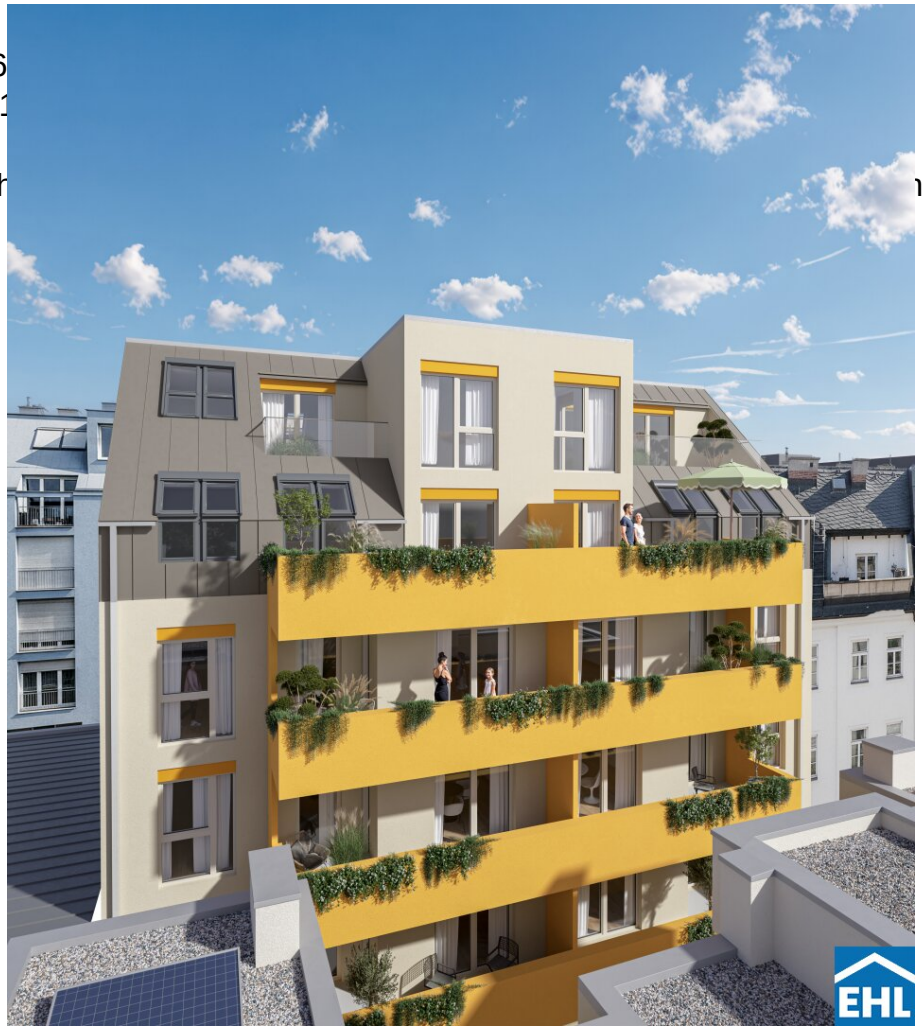


Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

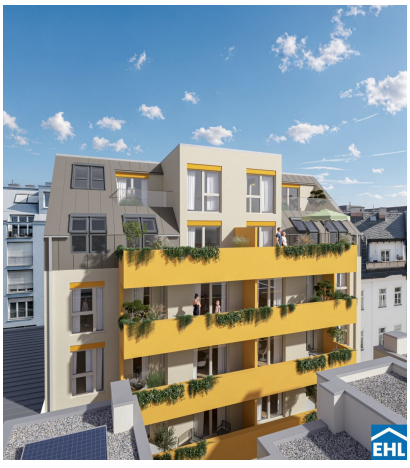
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76
H +43 699 152

Gerne stehe ich zur Verfügung.

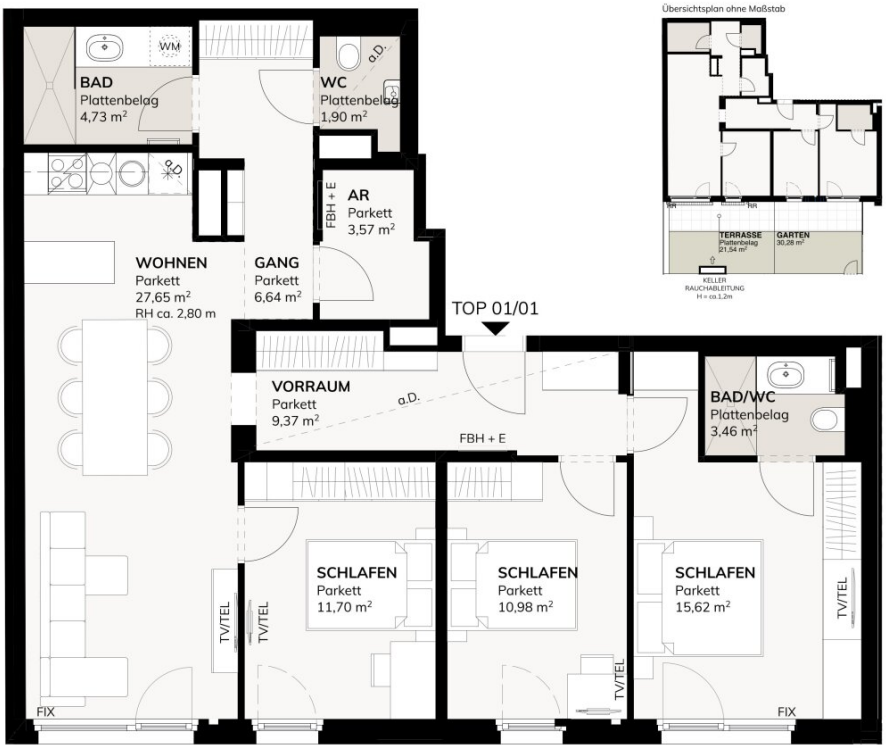












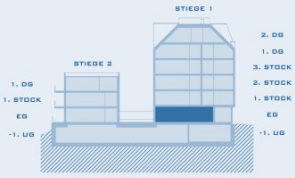
FIX FIXVERGLASUNG
RR REGENROHR
a.D. ABGEHÄNGTE DECKE
FBH+E FUSSBODENHEIZUNG + ELEKTROVERTEILER

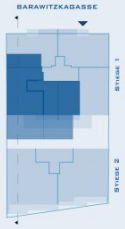
N

0 1 5m

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Ein TV-/Telefon-Anschluss wird im Wohnzimmer gemäß Anbieter vorbereitet, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz- und Gartengestaltung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

BARAWITZKAGASSE 24
1190 WIEN





ENTWURF

TOP 01 **4-Zimmer Whg**

STIEGE 1 **ERDGESCHOSS**

Wohnnutzfläche	95,62 m²
Garten	30,28 m²
Terrasse	21,54 m²

Ein Projekt von

BREITENEDER
IMMOBILIEN ■ PARKING
www.bip-immobilien.at

in Zusammenarbeit mit

bolldorf²architekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltec

07.10.2026

Objektbeschreibung

In der Barawitzkagasse 24 entsteht ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände sind – ein Ort, an dem modernes Wohnen auf echte Lebensqualität trifft. Mit nur wenigen, exklusiv ausgestatteten Wohneinheiten und 13 komfortablen PKW-Stellplätzen bietet dieses Projekt Raum für Menschen, die Wert auf Ruhe, Stil und ein hochwertiges Wohngefühl legen.

Das Gebäude umfasst zwei eigenständige Stiegen: Straßenseitig fügt sich die Architektur elegant und selbstverständlich in das charmante Grätzel ein, während die Gartenstiege im geschützten Innenhof einen stillen, grünen Rückzugsort eröffnet – ein Platz zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen.

Das Projekt vereint zeitgemäße Architektur mit höchstem Wohnkomfort und spricht all jene an, die ein Zuhause mit Qualität und Charakter in einem der begehrtesten Bezirke Wiens suchen. Die Wohnungen sind sorgfältig geplant, um unterschiedlichste Lebenssituationen zu begleiten – vom berufstätigen Paar bis hin zu Menschen, die barrierefreie Wohnqualität besonders schätzen.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der Homepage: Barawitzkagasse 24 | Exklusives Wohnen mit ruhigem Innenhof

Projektübersicht

- 26 Wohnungen, jeweils mit privater Freifläche
- Wohnflächen von ca. 40 bis 105 m²
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Zwei moderne Baukörper
- 13 KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Garage
- Einlagerungsräume für jede Einheit
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, kombiniert mit einer PV-Anlage am Dach
- Temperierung über eine Fußbodenheizung, welche im Sommer auch zur Kühlung verwendet wird
- Edler Eichen-Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Hochwertige Markenfliesen (Format 30 × 60 cm) in den Bädern
- Dreifach-isolierverglaste, wärmegedämmte Kunststofffenster
- Elektrische Außenjalousien aus Aluminium
- Klimaanlagen-Leerverrohrung im Dachgeschoss
- Moderne Gegensprechanlage mit Farbvideo

Lage

Die Barawitzkagasse 24 liegt im exklusiven 19. Bezirk Döbling – einer der elegantesten und begehrtesten Wohnadressen Wiens. Die Umgebung besticht durch eine harmonische Mischung aus stilvollen Neubauten, repräsentativen Altbauten und grünen Villenvierteln, die dem Grätzel eine besonders ruhige und zugleich kultivierte Atmosphäre verleihen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie charmante Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Ein BILLA und BIPA liegen nur rund 200 Meter entfernt, eine Tankstelle befindet sich ebenfalls gleich ums Eck – ideal für alle Besorgungen des täglichen Lebens. Für besondere Anlässe oder den feinen Wocheneinkauf ist der SPAR-Gourmet in lediglich 5–7 Gehminuten erreichbar. Rund 400 Meter entfernt steht zudem

eine Apotheke zur Verfügung, was die hervorragende Nahversorgung perfekt abrundet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Buslinie 10A und die Straßenbahnlinie 37 befinden sich praktisch direkt vor der Haustür und bieten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Bezirke und die Wiener Innenstadt. Der Bahnhof Heiligenstadt, in etwa 10 Gehminuten erreichbar, ermöglicht zudem den Anschluss an die U4, diverse S-Bahn-Linien sowie Regional- und Schnellzüge.

Für Erholung im Grünen stehen gleich mehrere Parks in unmittelbarer Nähe bereit – darunter der stimmungsvolle Setagayapark, der weitläufige Wertheimsteinpark sowie die traditionsreiche Hohe Warte. Auch das umliegende Radwegenetz eröffnet bequeme und sichere Routen bis ins Stadtzentrum.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn:** U4 Heiligenstadt
- **Bus:** 10A, 38A, 39A
- **Straßenbahn:** D, 37
- **S-Bahn:** S40, S45
- **Regionalzüge:** R40, REX4, REX41

Durch die Nähe zur A22 und A23 profitieren auch Autofahrer von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – der Flughafen Wien ist in rund 25 Minuten erreichbar.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unserer Projekthomepage!

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Q3 2027

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.