

# VIENNA WOHN BAU

Vienna Wohnbau 13

„Wohnen mit Weitblick“  
Stillvolles Wohnen – Naturnah leben





# EDITORIAL

Herzlich willkommen in der Röntgengasse, benannt nach dem Physik-Nobelpreisträger Wilhelm C. Röntgen, der 1895 die nach ihm benannten Strahlen entdeckte. Der 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, verbindet städtisches Leben mit naturnahem Wohnen. Geprägt von historischer Bausubstanz, grünen Hügeln und charmanten Wohnvierteln bietet er hohe Lebensqualität am Rand des Wienerwalds.

Seit dem 19. Jahrhundert wird der Bezirk „Der grüne Bezirk“ genannt und hat nichts von seiner Faszination und Anziehungskraft eingebüßt.

Mit seinen Parks, Schulen, vielfältiger Infrastruktur und guter öffentlicher Anbindung ist Hernals perfekt für alle, die das ruhige Wien von seiner schönsten Seite erleben möchten.



Die Natur ist nicht nur ein Ort zum Verweilen  
– sie ist ein Lebensgefühl.





## DER IDEALE RÜCKZUGSORT

Inmitten der grünen Höhenlage des 17. Bezirks, an der Röntgengasse 13A, erwartet Sie ein besonderes Wohngefühl: vier stilvolle Wohnungen mit großzügigen Gartenanteilen und beeindruckender Aussicht über Wien.

Das Gebäude in der Röntgengasse 13A wurde mit besonderem Augenmerk auf Privatsphäre und Lebensqualität entwickelt. Jede Wohnung bietet durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und direkten Zugang zu den Gartenflächen.

Der unverbaubare Ausblick auf die Stadt macht diese Adresse zu einem idealen Rückzugsort – für Menschen, die Ruhe, Stil und Perspektive suchen.



# ARCHITEKTUR



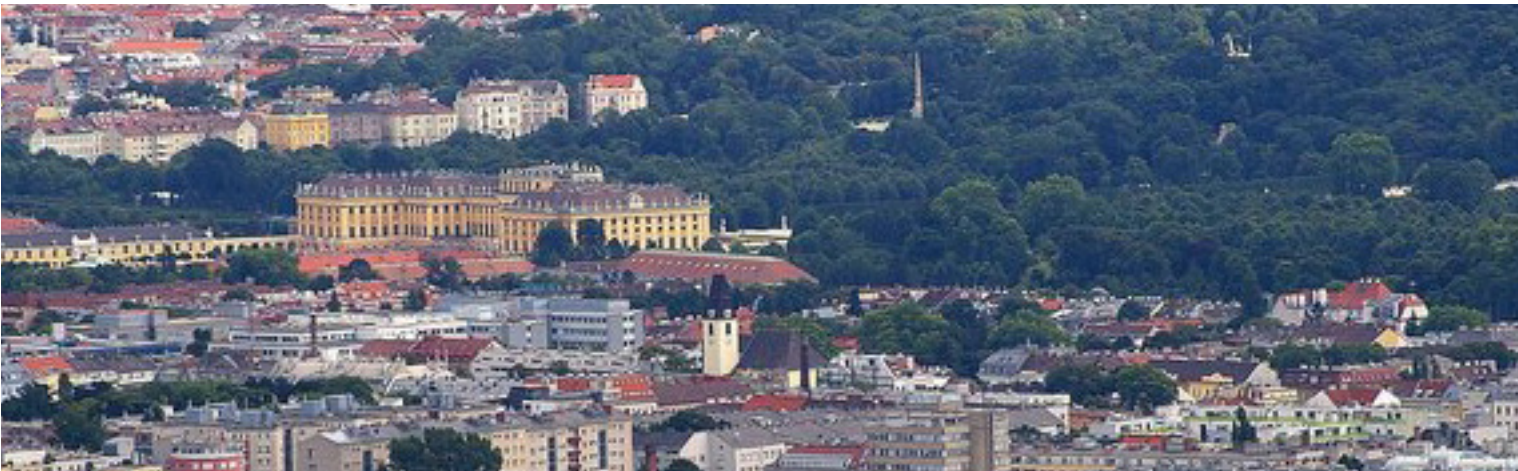


# MEIN ZUHAUSE MIT AUSBLICK

Die Lage am Fuße des Schafbergs verbindet die Ruhe und Qualität eines naturnahen Wohnens mit der guten Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Naherholungsgebiete – darunter der Schwarzenbergpark, der Wienerwald sowie diverse Wander- und Radwege. Gleichzeitig bieten nahe gelegene Bus- und S-Bahn-Stationen eine gute Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten.

Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Wohnlage.



# LAGE



- Legende:**

  - Röntgengasse 13A
  - Bushaltestelle
  - Straßenbahn Station
  - Konrad Lorenz Institute of Ethology
  - Integrative Schule Hernals
  - Kindergarten
  - Spielplatz
  - Krankenhaus
  - Park
  - Supermarkt
  - Apotheke
- Sehenswürdigkeiten:**

  - 1 Schloss Wilheminenberg
  - 2 Konrad Lorenz Institute of Ethology
  - 3 Otakringer Wald
  - 4 Integrative Schule Hernals
  - 5 Kongressparkun Kongressbad
  - 6 Göttlicher Heiland Krankenhaus



# DER GARTEN

## DIE GRÜNE SEELE DER GROSSZÜGIGE GARTEN.

Mitten in Wien – zu Hause im Grünen. Nicht möglich?  
Wohnraum ist knapp in der Donaumetropole.

Da wird deutlich, wie wertvoll unser Projekt Röntgengasse 13A tatsächlich ist.



# DER GARTEN





## DIE AUSSTATTUNG IST INDIVIDUELL WIE SIE ES SIND

### Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertiges Echtholz-Eichenparkett
- Großformatige Marrazi Fliesen
- Barrierefreie bodengleiche Duschen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Sicherheitstüren
- Zimmertüren, weiß, aus Vollholz, gerade bündig
- Terrasse: hochwertig isoliert und verlegt
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage in den Wohnungen
- Aluminiumfenster 3 Fach verglast
- Außenbeschattung
- Lift vom KG bis in das DG
- Kellerabteil vorhanden
- Gegensprechanlage mit Videovorrichtung
- Stellplätze direkt auf dem Grundstück
- Elektro Ladestationen



KONZEPTE







GESAMT WNFL: 125,62 m<sup>2</sup>  
 WNFL EG: 78,30 m<sup>2</sup>  
 WNFL UG: 47,32 m<sup>2</sup>  
 Gartenanteil: 125,09 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,43m<sup>2</sup>

Wohnen+Essen: 31,95 m<sup>2</sup>  
 Küche: 7,84 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 8,21 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 11,22 m<sup>2</sup>  
 Abstell: 1,42 m<sup>2</sup>  
 Bad: 6,60 m<sup>2</sup>  
 Flur: 11,06 m<sup>2</sup>





# TOP 1





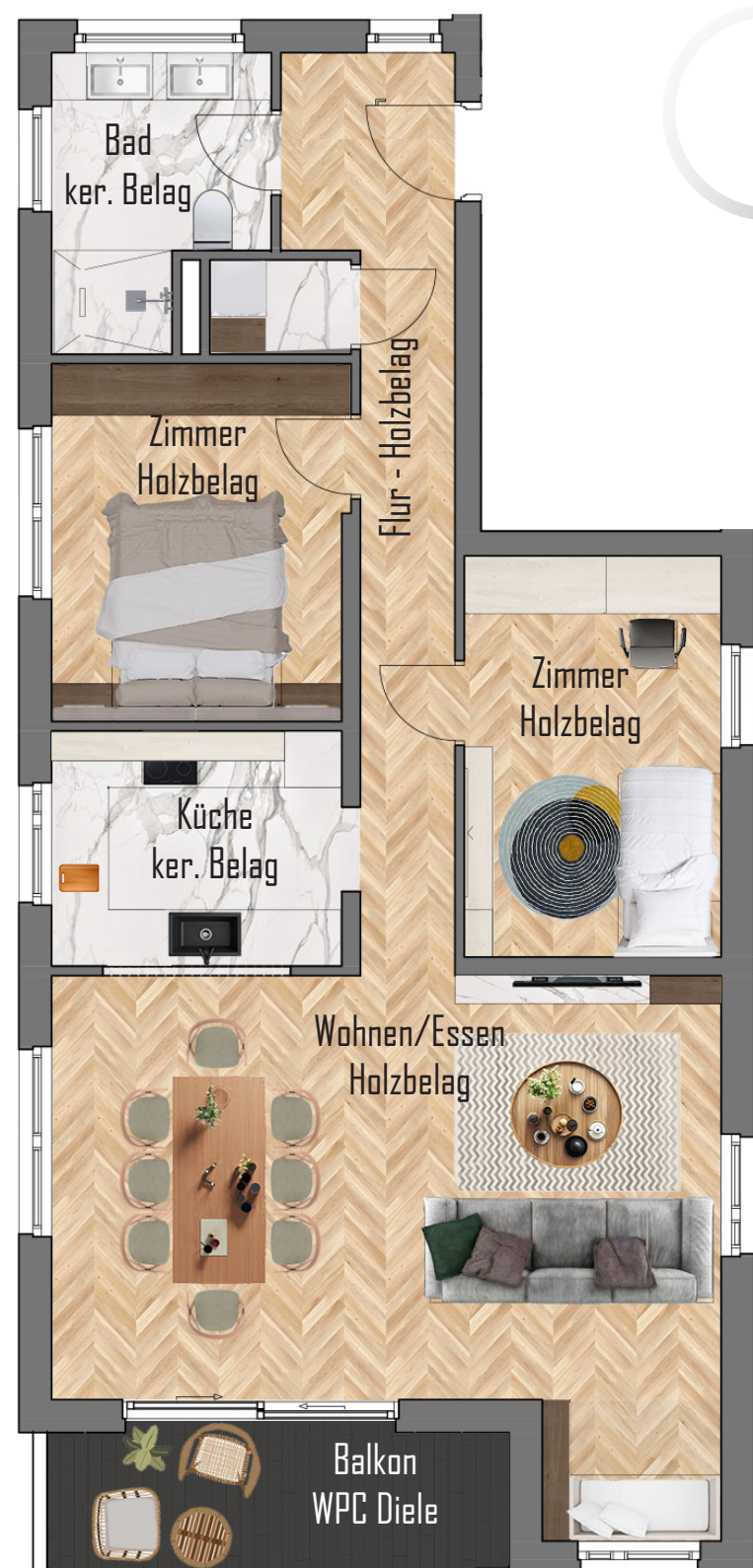


WNFL UG: 47,32 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7,34 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 24,73 m<sup>2</sup>  
 Flur: 11,23 m<sup>2</sup>  
 Bad: 4,02 m<sup>2</sup>







**WNFL: 84,51 m<sup>2</sup>**

Balkon: 6,82 m<sup>2</sup>

Gartenanteil: 69,83 m<sup>2</sup>

Wohnen+Essen: 34,80 m<sup>2</sup>

Küche: 8,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,57 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,07 m<sup>2</sup>

Abstell: 1,42 m<sup>2</sup>

Bad: 6,73 m<sup>2</sup>

Flur: 10,92 m<sup>2</sup>





# TOP 2





# 1. DACHGESCHOSS

## TOP 3



**WNFL: 81,46 m<sup>2</sup>**

Balkon: 10,68 m<sup>2</sup>

Gartenanteil: 81,43 m<sup>2</sup>

Wohnen+Essen: 31,95 m<sup>2</sup>

Küche: 7,75 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,57 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,32 m<sup>2</sup>

Abstell: 1,42 m<sup>2</sup>

Bad: 6,48 m<sup>2</sup>

Flur: 10,97 m<sup>2</sup>

0m 1m 2m 3m 4m 5m





# TOP 3





# TOP 4

## 2. DACHGESCHOSS

WNFL: 65,91 m<sup>2</sup>  
 Dachterrasse: 32,20 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 3,59 m<sup>2</sup>  
 Wohnküche: 29,97 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 16,70 m<sup>2</sup>  
 Garderobe: 5,40 m<sup>2</sup>  
 Bad: 6,37 m<sup>2</sup>  
 Flur: 7,47 m<sup>2</sup>



0m 1m 2m 3m 4m 5m





# TOP 4





Dachterrasse: 23.55 m<sup>2</sup>



0m 1m 2m 3m 4m 5m





# NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

## TOP 1

- **Netto WNFL: 125,62 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: 8,43 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil: 125,09 m<sup>2</sup>

## TOP 2

- **Netto WNFL: 84,51 m<sup>2</sup>**
- Balkon: 6,82 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil: 69,83 m<sup>2</sup>

## TOP 3

- **Netto WNFL: 81,46 m<sup>2</sup>**
- Balkon: 10,68 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil: 81,43 m<sup>2</sup>

## TOP 4

- **Netto WNFL: 65,91 m<sup>2</sup>**
- Terrasse: 3,59 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: 32,20 m<sup>2</sup>



### LEBENSRAUM

Die VieWoBau GmbH entwickelt, realisiert und vermarktet ambitionierte Immobilienprojekte in ganz Österreich und in jeder Größenordnung.



### AMBIENTE

Unsere umfassende und langjährige Erfahrung reicht von der Planung exklusiver Immobilien bis hin zur Konzeption und Ausführung. Jedes unserer Projekte überzeugt durch seine gekonnte Ausführung. Ausgesucht durch gute Lagen, architektonische Raffinesse, handwerklicher Schliff und hohe Variabilität sind unsere Markenzeichen.



### SICHERHEIT

Mit der VIEWOBAU GmbH, wählen Sie einen erfahrenen Partner, der wertvolles Know-how und ein weit gespanntes Netzwerk zur gezielten Standort- und Immobilienentwicklung mitbringt. Für Sie birgt das wertvolle Vorteile: Sie gewinnen hohe Expertise und langfristige Planungssicherheit, auf die Sie im wahrsten Wortsinn bauen können.

Enenkelstraße 5/7, Vienna

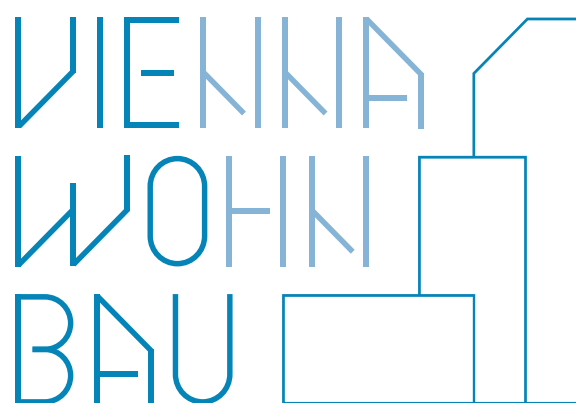
0650 6667879

<http://viewobau.at/>

[info@viewobau.at](mailto:info@viewobau.at)







## Vienna Wohnbau 13

### IMPRESSUM

Bitte beachten Sie, dass die in dieser Broschüre vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten, Visualisierungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen.

Die hier angeführten Maße entsprechen den Einreichsplänen und können von den Maßen in Natura abweichen.