

## **Wohnqualität auf höchstem Niveau – modernes Leben im grünen 19. Bezirk**



**Objektnummer: 91510**

**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:                   | 61,44 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 540.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43-1-512 7  
H +43 699 15

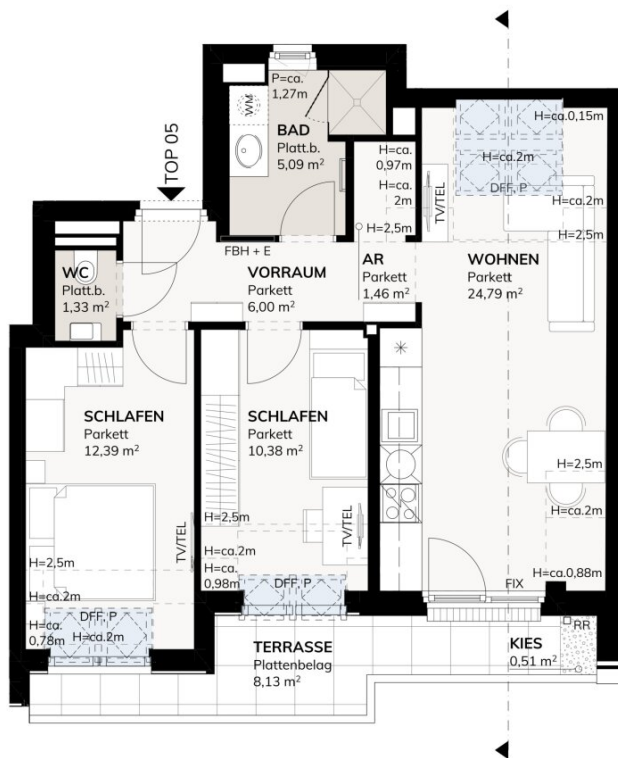
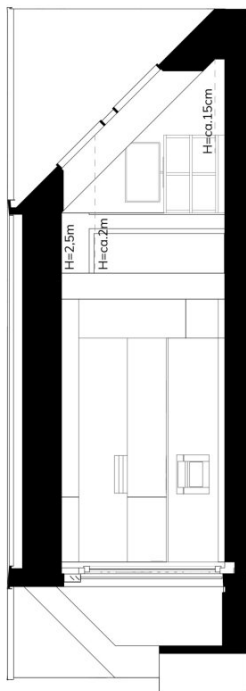
Gerne stehe i  
Verfügung.

zur









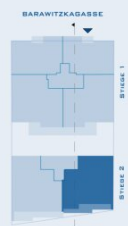
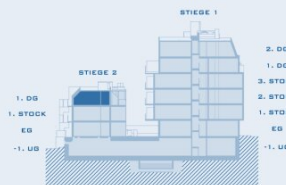
FIX FIXVERGLASUNG  
 P PARAPET  
 P+G VERGLASTER PARAPET  
 RR REGENROHR  
 FBH+E FUSSBODENHEIZUNG + ELEKTROVERTEILER



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 Cirkis-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## BARAWITZKAGASSE 24 1190 WIEN



### TOP 05 3-Zimmer Whg

#### STIEGE 2 1. DACHGESCHOSS

|                |          |
|----------------|----------|
| Wohnnutzfläche | 61,44 m² |
| Terrasse       | 8,13 m²  |
| Kies           | 0,51 m²  |

Ein Projekt von

**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING

www.bip-immobilien.at

In Zusammenarbeit mit

**bolldorf²architekten**  
staatlich befugte und besiedelte Ziviltechniker

02.12.2025



# 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 Grätzl 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.

## Projektübersicht

- 26 Wohnungen, jeweils mit privater Freifläche
- Wohnflächen von ca. 40 bis 105 m<sup>2</sup>
- 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 x 60 cm) in den Bädern
- Dreifach-isoliertverglaste, wärmegeämmte Kunststofffenster
- Elektrische Außenjalousien aus Aluminium
- Klimaanlage-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 Grätzl 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