

**Urban, ruhig, außergewöhnlich – Ihr neues Zuhause in der  
Barawitzkagasse 24**



**Objektnummer: 91490**

**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:	64,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

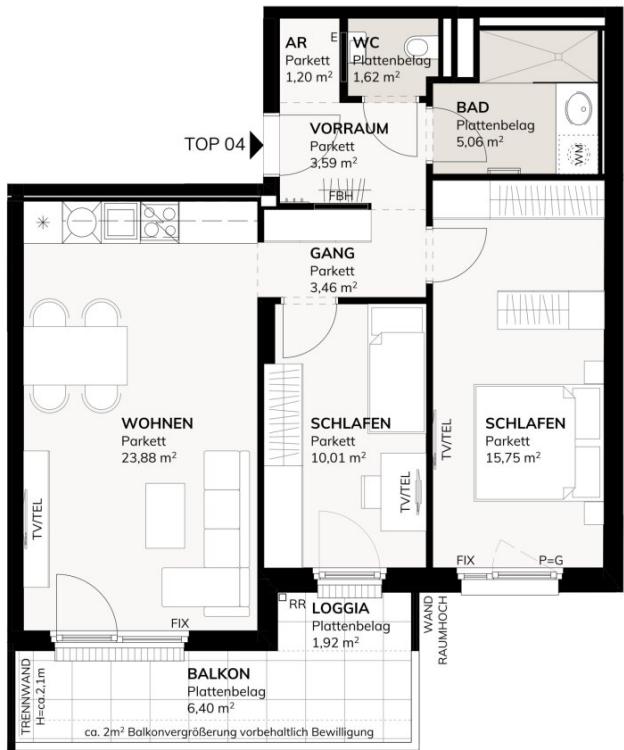
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 7  
H +43 664 88

Gerne stehe i  
Verfügung.







N  
0 1 5m

FIX FIXVERGLASUNG  
P+G VERGLASER PARAPET

RR REGENROHR  
FBH FUSSBODENHEIZUNG  
E ELEKTROVENTILATOR

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bodewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Ein TV-/Telefon-Anschluss wird im Wohnzimmer gemäß Anbieter vorbereitet, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerrohrlösung. 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



# 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-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 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 Straßenbahlinie 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