

DAS **JBRIS**



Attraktive Anleger- und Eigentumswohnungen bei Erdberg in TOP Lage an der Grenze 3./11. Bezirk

Rinnböckstraße 20
1110 Wien

Rinnböckstraße 20

Raum für mehr Komfort und Lebensqualität.

In der Rinnböckstraße 20 in unmittelbarer Nähe zum beliebten Stadtteil Erdberg entsteht ein attraktives Wohnhaus mit 50 bezugsfertig ausgestatteten Wohnungen.

Das Projekt wird nach klimaaktiv GOLD zertifiziert, der höchsten Qualitätsstufe in der klimaaktiv Bewertung.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten und bieten intelligente, kompakte Grundrisse, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Die Wohneinheiten werden mit modern gestalteten Bädern, qualitätsvollen Parkettböden in den Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen sowie Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Isolierverglasung ausgestattet. Außerdem erhalten alle Wohnungen Maßtischlerküchen inkl. Markeneinbaugeräten sowie elektrische Außenbeschattung.

Der Innenhof mit den bepflanzten Eigengärten schafft ein ansprechendes und wohnliches Ambiente. Die gut beleuchtete Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus ermöglicht bequemes und entspanntes nach Hause kommen. Die Versorgung mit Wärme und Kälte erfolgt über Tiefenbohrungen und Wärmepumpe und wird über eine Niedertemperaturdeckenheizung verteilt. Eine Kühlung über die Decke ist in allen Wohneinheiten über Bauteilaktivierung vorgesehen.



DAS JORIS und die **Rinnböckstraße** sind nach **Josef Rinnböck** (1816–1880) benannt. Er war einer der bedeutendsten Simmeringer des 19. Jahrhunderts. Er ließ um 1860 im Bereich der Simmeringer Hauptstraße 1–3 die damals zweitgrößte Wohnhausanlage von Wien errichten (zum Teil heute noch erhalten).



DAS **JORIS**

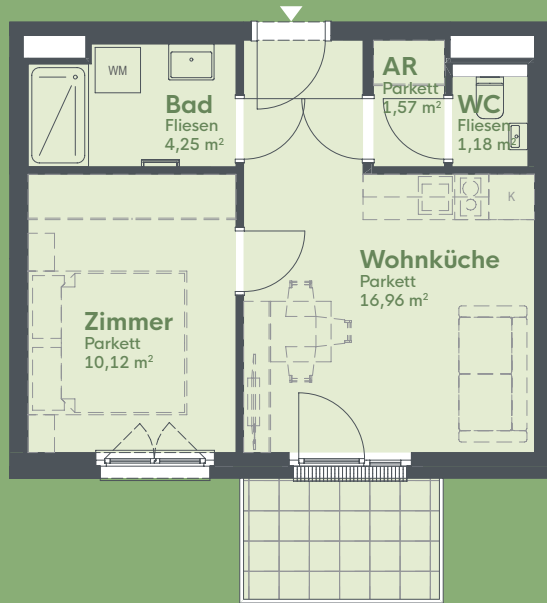
- ➔ Das Haus verfügt über UG, EG, 1.-4.OG, 1.-2.DG
- ➔ Zentrales Stiegenhaus mit moderner Liftanlage
- ➔ 50 Eigentums- und Anlegerwohnungen bei Erdberg
- ➔ 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- ➔ Wohnungsgrößen von 32 m² bis 115 m²
- ➔ klimaaktiv GOLD Zertifizierung
- ➔ Heizung/Kühlung mittels Tiefenbohrungen und Wärmepumpe
- ➔ Geplanter Baustart Sommer 2025



Hoher Wohnkomfort

Attraktive Anleger- und Eigentumswohnungen.

- ➔ Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
- ➔ Fenster und Terrassentüren mit 3-fach-Isolierverglasung
- ➔ Komplett ausgestattete Tischlerküchen mit Markeneinbaugeräten
- ➔ Elektrischer Sonnenschutz
- ➔ Wärmeverteilung & Kühlung in allen Wohneinheiten über Bauteilaktivierung
- ➔ Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- ➔ Modern gestaltete Bäder



Funktionale & moderne Grundrisse

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
34 m²



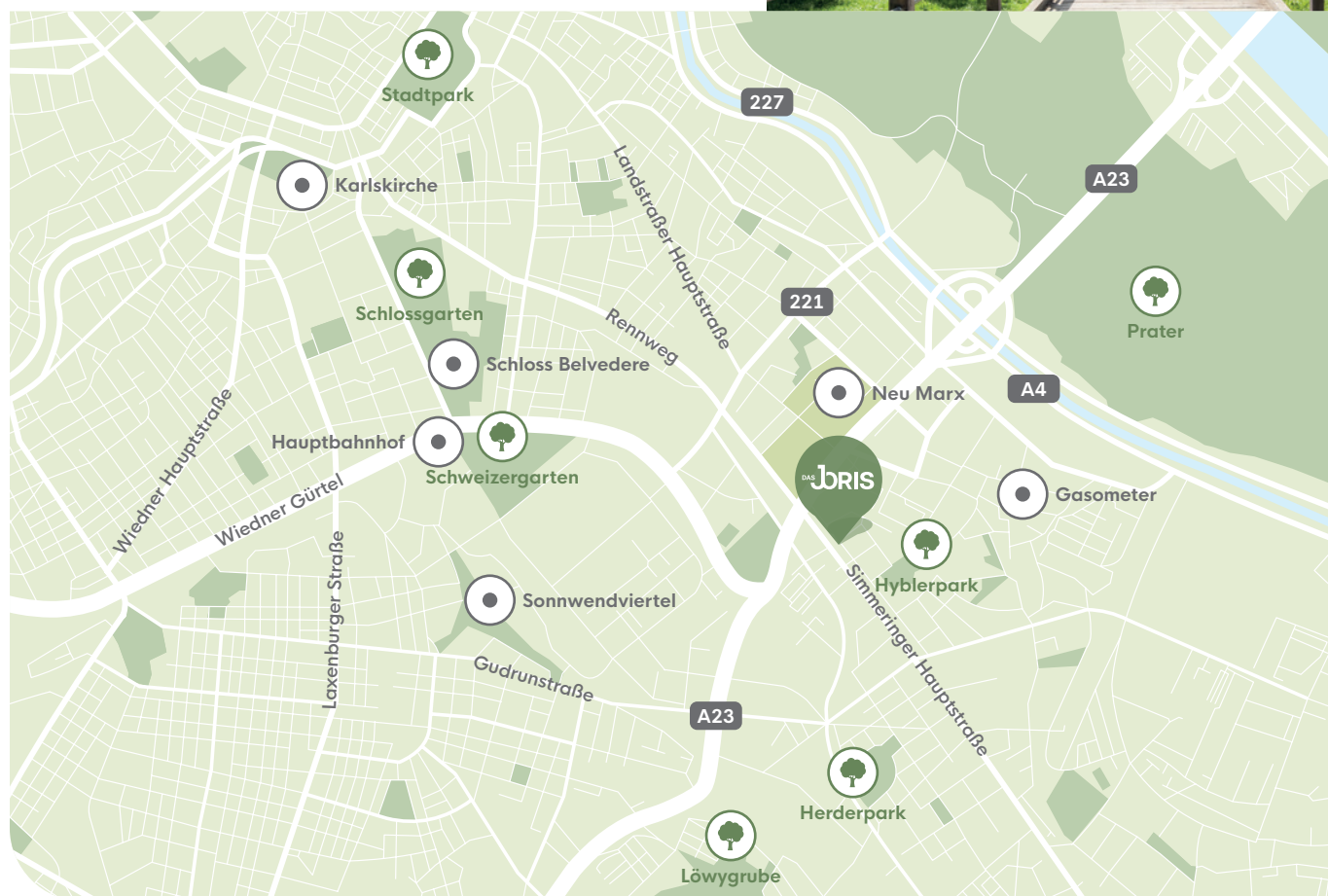
3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
60 m²



Simmering

Cityflair zwischen Urbanität und grünen Erholungsräumen.

Die Liegenschaft Rinnböckstraße 20 liegt in Simmering, dem 11. Wiener Bezirk, im Südosten der Stadt direkt an der Grenze zum 3. Bezirk in unmittelbarer Nähe zur Bezirksregion St. Marx. Das Projekt ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Fünf Gehminuten entfernt liegt die U3 Station „Zippererstraße“ und die Haltestelle Mollitorgasse der Straßenbahnlinie 71 befindet sich in unmittelbarer Nähe. In fußläufiger Entfernung zur Liegenschaft, auf der Simmeringer Hauptstraße, befinden sich zahlreiche Nahversorger, Apotheken sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs. In nur wenigen Minuten erreicht man diverse Bildungseinrichtungen.





Die Gasometer liegen nur eine U-Bahnstation entfernt. Der nahe gelegene Hyblerpark schafft Raum für Freizeitaktivitäten unterschiedlicher Altersgruppen.

Entwicklungsgebiet Neu Marx

Das Areal rund um den ehemaligen Schlachthof St. Marx wird zu einem international anerkannten und einzigartigen Standort mit den Schwerpunkten Medien, Forschung, Kreativwirtschaft und Technologie ausgebaut. Dieses Stadtentwicklungsgebiet heißt „Neu Marx“. Mehr als 100 Unternehmen sind an diesem Standort bereits angesiedelt wie z.B. T-Mobile, Vienna Biocenter oder Media Quarter Marx. In Neu Marx entsteht auch eine neue Veranstaltungshalle, wo zukünftig Sportevents, Musikshows und Kongresse stattfinden werden.

Parkanlagen:

Hyblerpark, Herderpark, Schweizergarten, St. Marxer Friedhof, Schloss Neugebäude uvm.

Nahversorgung:

Zentrum Simmering, Gasometer City, Simmeringer Hauptstraße, uvm.

Bildungseinrichtungen:

Kindergärten, Volksschulen, Bundesgymnasium, VHS Simmering uvm.

Medizinische Einrichtungen:

Ärzte, Apotheken, Krankenanstalt Rudolfstiftung, uvm.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten:

Simmeringer Bad, Familienbad, Veranstaltungsstätte Arena, uvm.

Anbindung mit dem Auto:

A23 Südost Tangente, A4 Ostautobahn

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3 (Zippererstraße)
Straßenbahn Linie 71 (Molitorgasse)

Wir beraten Sie gerne.

auritas

FINANZMANAGEMENT

Beratung & Verkauf von
auritas finanzmanagement gmbh
Hollandstraße 18/Top 7, 1020 Wien
+43 1 219 63 73
service@auritas.at
www.auritas.at



Disclaimer: Die auritas finanzmanagement gmbh übernimmt keine Garantie dafür, dass die in dieser Broschüre bereitgestellten Informationen und Daten vollständig, richtig und in jedem Fall aktuell sind. Die dargestellten Informationen stellen kein Verkaufsangebot dar, sondern haben rein informativen Charakter. Die auritas finanzmanagement gmbh haftet nicht für mittelbare oder unmittelbare Schäden jeder Art, die im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Broschüre entstanden sind. (Juni 2025, Änderungen vorbehalten)



Ein Projekt von
Peter Pilz & Partner Development GmbH
www.pilz-partner.at