# Residieren am Rande des Naturparks Föhrenberge.

02_Vizualkonzept_AmH

## Objektnummer: 141/74968

## Eine Immobilie von Rustler

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2371 Hinterbrühl |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,77 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 420.000,00 € |

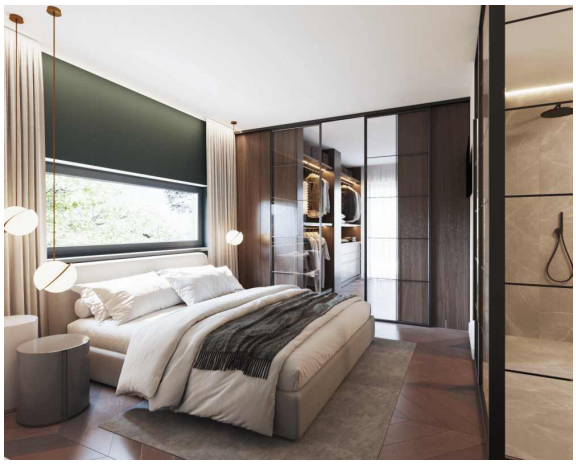
# Ihr Ansprechpartner

**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669
H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



GAAD 55

GRUNDRISS M= 1:250

ÜBERSICHT M= 1:500

GAADNER STRASSE 55
2371 HINTERBRÜHL

TOP 8 OBERGESCHOSS

Nutzflächen

| | |
|---|---|
| VR/Gard. | 4,50 m² |
| Bad/WC | 4,91 m² |
| Kochen/Essen/Wohnen | 22,31 m² |
| Schlafzimmer | 14,05 m² |
| Gesamt | 45,77 m² |
| ER 6 | 2,62 m² |

Freiflächen

| | |
|---|---|
| Balkon | 15,86 m² |

Errichtung des Projektes durch:

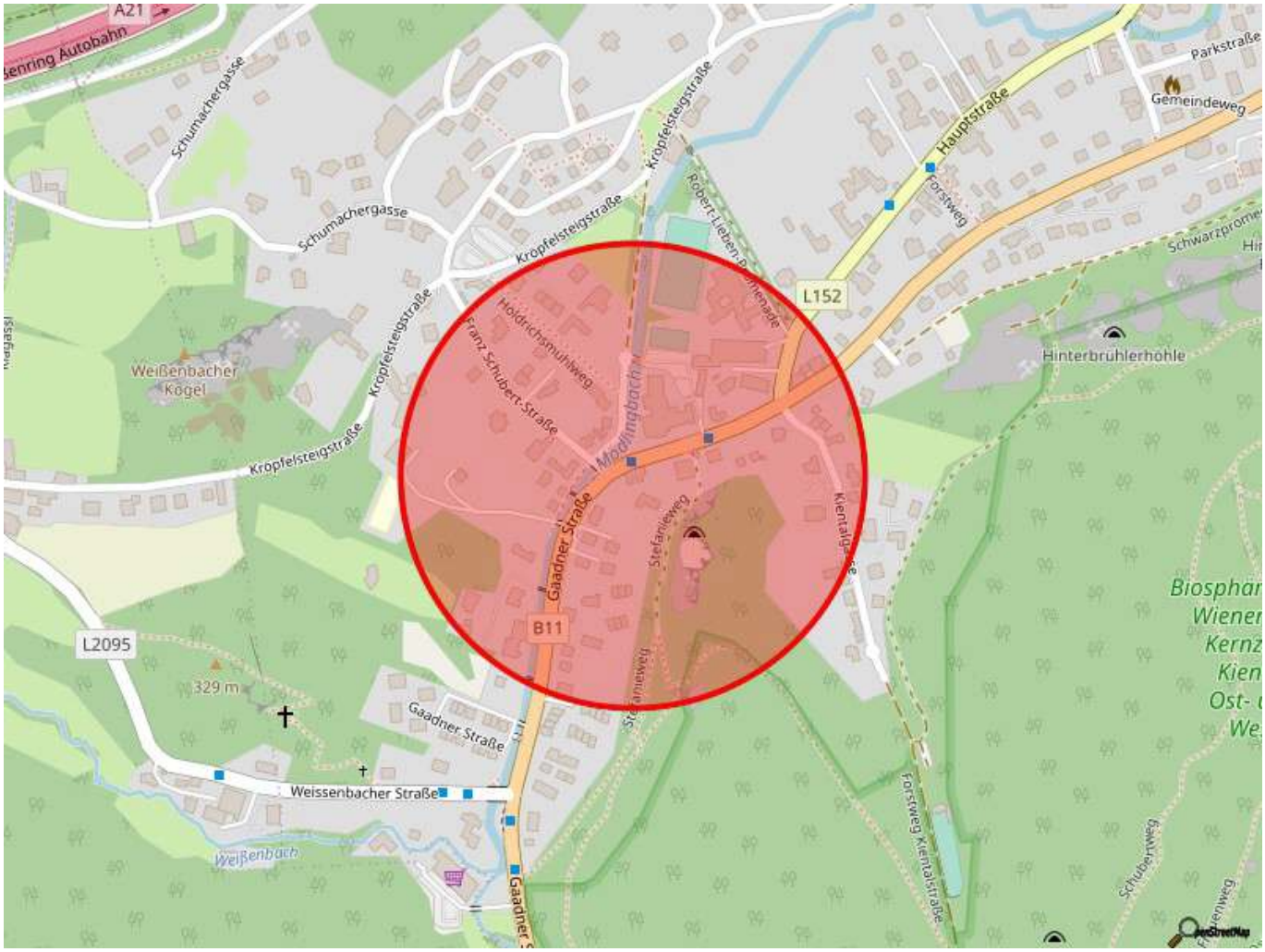
LEONBAU GROUP

www.leonbau.at
office@leonbau.at
+43 2236 893 083

M 1:100 | A3 0 1 2 3 4 5

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Polierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Podesten nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 27.06.2024


A21
Schumachergasse
Kropfelsteigstraße
Parkstraße
Gemeindeweg
Hauptstraße
Forstweg
L152
Hinterbrühlerhöhle
Weißenbacher Kogel
Franz-Schubert-Straße
Mödlingbach
Gaadner Straße
B11
Stefanieweg
Kientalstraße
L2095
329 m
Weissenbacher Straße
Weißenbach
Forstweg Kientalstraße
Schubertweg

# Objektbeschreibung

GAAD 55 - das renommierte und bekannte Bauunternehmen LEON Bau GmbH errichtet neue, exklusive und vor allem ökologische, moderne Wohnungen mit intelligenten, hellen und großzügigen Grundrissen. Alle mit direkt zugeordneten Außenflächen. GAAD 55 ist ein Neubauprojekt in der Hinterbrühl, vis a vis der Höldrichsmühle und besticht mit Ausblick auf die Föhrenberge.

Der moderne Niedrig - Energie Neubau umfasst 9 Eigentumswohnungen, mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 46m² und
ca. 114m². Diese verfügen entweder über einen Eigengarten mit Terrasse oder einen großzügigen Balkon. Das Wohnhaus
wird in Massivbauweise und in allen Details der Ausstattung in höchster Qualität ausgeführt.
Den Eigentümern stehen insgesamt 14 PKW-Stellplätze, davon 12 in der Tiefgarage und zwei Carport-Stellplätze im Freien
sowie ein überdachter und versperrbarer Fahrradabstellraum im Freien zu Verfügung. Im Kaufpreis ist ein Parkplatz inkludiert!

Das spektakuläre Fassadenkonzept verleiht diesem formvollendeten Wohnhaus eine zeitlose Moderne.

Die straßenseitige Fassadengestaltung wird aus einem Mix aus edlen waagrecht-verlaufenden Holzelementen gekonnt in
Szene gesetzt. Besonderen Charme verleihen der Fassade die auskragenden konischen Pflanztröge mit extensiver Begrünung.
Die zarten LED-Streifen zwischen den Holzelementen sorgen für ein verspieltes Lichtkonzept der Wohnanlage.
Die formklare Stahl-Glaskonstruktion des Aufzugs bildet das Zentrum der nordseitigen Hausfront.

Die intelligente Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung spiegeln die intensive Auseinandersetzung des Bauherrn mit
Käuferwünschen wider.
Ein nachhaltiges Heizsystem bedient die Fußbodenheizung der Wohnungen.

Eckdaten:

Perfekt südseitig ausgerichtetes Gebäude
Moderne Außengestaltung
Ziegelmassive Wände von Wienerberger für ein gesundes Raumklima
Fußbodenheizung in allen Wohngeschossen
Schlanke Design-Holz/Alufensterelemente der Firma Josko sowie

Elektrische Raffstore für eine ideale Beschattung
Hohes Qualitätsniveau bei Planung und Ausführung
Stellplatz in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Personenlift
Flexible Grundrisse, Raumanordnung nach Ihren Bedürfnissen möglich
Hocheffizientes alternatives Energiesystem mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe
Edle Parkettböden von Weizer-Parkett
Großformatige Keramik für moderne Bäder
Eigengarten mit großer Terrasse im Erdgeschoss,
Großflächige Balkone für die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss
KNX-Bussystem steht optional zu Verfügung
Individuelle Mitgestaltung möglich

Baustart: ist erfolgt!
Baugenehmigt: Ja

Die offen geplanten und variablen Grundrisse der einzelnen Tops können individuell auf Ihren Wunsch angepasst werden

Detailliertere Informationen entnehmen Sie bitte der Bau-Ausstattungsbeschreibung im Anhang.

Lage und Infrastruktur:

Wohnen inmitten der Föhrenberge südwestlich von Wien – aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung nach Wien und gleichzeitig der Ruhelage in der beliebten Wienerwald-Landschaft bietet sich der Kurort Hinterbrühl als optimaler Wohnort mit hoher Lebensqualität an.
Die Supermärkte Spar und Billa sowie die Bäckerei Auer befinden sich in unmittelbarer Nähe und gestalten Besorgungen im Alltag sehr einfach und lassen Ihnen Zeit für andere Dinge. Auch Bildungseinrichtungen wie zum Beispiel die IMS Hinterbrühl und Hermann Gmeiner Schule sind fußläufig zu erreichen und ein Kindergarten befindet sich auch in unmittelbarer Nähe und erleichtern vor allem jungen Familien den Alltag. Der Standort wurde bewusst so gewählt, dass jeder Zielgruppe die alltäglichen Herausforderungen erleichtert werden.
Die Kulinarik in Hinterbrühl überzeugt durch ihre Vielfältigkeit. Die traditionelle Höldrichsmühle und das Restaurant Pfiff mit österreichischen Küche befindet sich in direkter Nähe. Die griechische Taverna ist in 5 Autominuten zu erreichen.
Zahlreiche Buslinien befinden sich direkt in der Nähe. Die Buslinie 260 erstreckt sich über Maria Enzersdorf, Brunn am Gebirge, Perchtoldsdorf bis hin zur U6 Station Wien Siebenhirten.
Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt von Wien über die Autobahnen A23 und A21.
Zudem besteht die Möglichkeit das Zentrum von Mödling mit den Buslinien 264 und 265 nur in ein paar Fahrminuten zu erreichen.

# 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.