# Residieren am Rande des Naturparks Föhrenberge.

02_Vizualkonzept_AmH

**Objektnummer: 141/74960**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2371 Hinterbrühl |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,68 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 337,77 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 730.000,00 € |

## 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.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

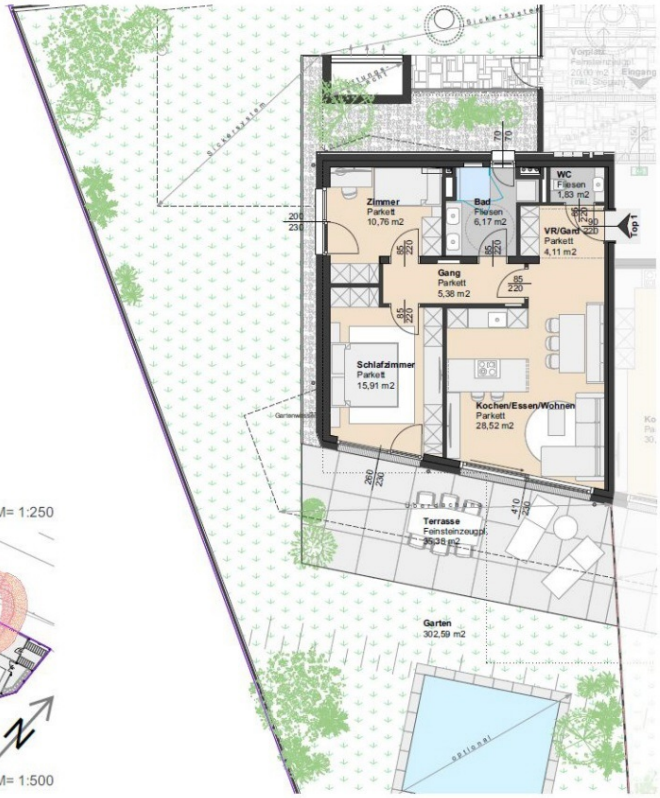
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

GAAD 55
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

GRUNDRISS M= 1:250

ÜBERSICHT M= 1:500




# GAAD 55

GAADNER STRASSE 55
2371 HINTERBRÜHL

TOP 1 ERDGESCHOSS

| Nutzflächen | |
|---|---|
| VR/Gard. | 4,11 m² |
| WC | 1,83 m² |
| Kochen/Essen/Wohnen | 28,52 m² |
| Gang | 5,38 m² |
| Bad | 6,17 m² |
| Zimmer | 10,76 m² |
| Schlafzimmer | 15,91 m² |
| Gesamt | 72,68 m² |
| ER 1 | 2,77 m² |

| Freiflächen | |
|---|---|
| Terrasse | 35,38 m² |
| Garten | 302,59 m² |
| Gesamt | 337,97 m² |

Errichtung des Projektes durch:

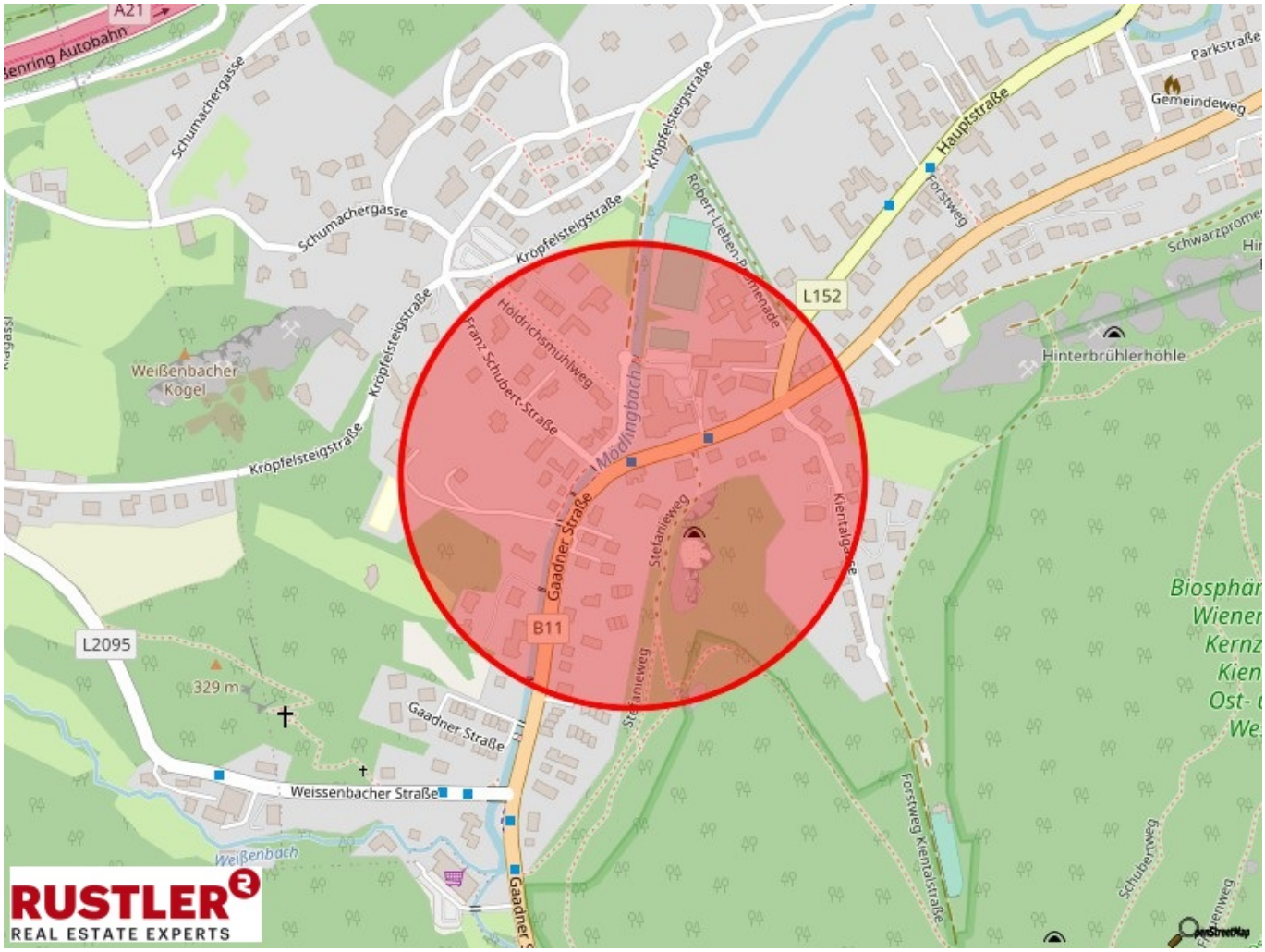
LEONBAU GROUP

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

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

ertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und
xierplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Nautrmaße
n und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
m oder Änderungen vorbehalten.

Planstand: 27.06.2024


A21
Autobahn
Schumachergasse
Kröpfelsteigstraße
Parkstraße
Gemeindeweg
Hauptstraße
Forstweg
Robert-Lieben-Promenade
L152
Schwarzpromenade
Hinterbrühlerhöhle
Weißenbacher Kogel
Holdrichsmühlweg
Franz-Schubert-Straße
Mödlingbach
Gaadner Straße
Stefanieweg
Kientalstraße
B11
L2095
329 m
Weissenbacher Straße
Weißenbach
Forstweg Kientalstraße
Schuberweg
Biosphär
Wiener
Kernz
Kien
Ost-
We
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

# 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.