# Bezugsfertig, neue 2 Zi Wohnung, mit schönem Fernblick, Gießhübl, ausgezeichnet mir dem NÖ Holzbaupreis



**Objektnummer: 263** 

Eine Immobilie von Lehner & Trompeter Bauträger GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hochleitengasse

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:2372 Gießhübl

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:66,57 m²Nutzfläche:69,41 m²Verkaufsfläche:69,41 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

**Keller:** 2,22 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 28,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

 Kaufpreis:
 472.900,00 €

 Betriebskosten:
 181,86 €

 Sonstige Kosten:
 51,40 €

## **Ihr Ansprechpartner**

### **Erich Trompeter**

Lehner & Trompeter Bauträger GmbH Trillergasse 8 1210 Wien

H +43 676 913 82 32

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























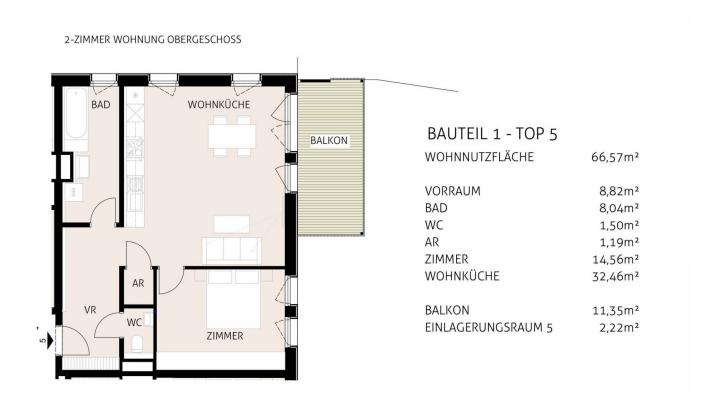












## Vergabeplan

Gießhübl bei Wien Gießhüblerstraße 121











#### 2-ZIMMER WOHNUNG OBERGESCHOSS



#### BAUTEIL 1 - TOP 5

D/101212 101 3	
WOHNNUTZFLÄCHE	66,57m²
VORRAUM	8,82m²
BAD	8,04m <sup>2</sup>
WC	1,50m <sup>2</sup>
AR	1,19m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,56m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	32,46m²
BALKON	11,35m²
EINLAGERUNGSRAUM 5	2,22m²



Längen-, Höhen- Flächenangaben entsprechenden Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/-3% bauüblicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Es sind Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.



trompeter Family Errichtungs GmbH
Trillergasse 8 / Top 5-6, 1210 Wien

Vergabeplan

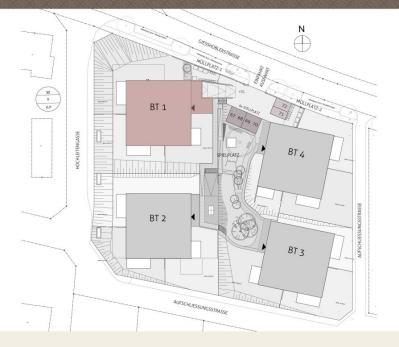
Gießhübl bei Wien Gießhüblerstraße 121











BAUTEIL 1 - 4 LAGEPLAN

0 5m 10m 20m

Längen-, Höhen- Flächenangaben entsprechenden Rohbaumaßen. Anderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/-3% bauüblicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöble verwendbart. Es sind Naturmaße erforderlicht Die Einrichtung ist lüsstrativ dargestellt.



trompeter Family Errichtungs GmbH
Trillergasse 8 / Top 5-6, 1210 Wien

## **Objektbeschreibung**

## BEZUGSFERTIGE, PROVISIONSFREIE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN GIEßHÜBL

Unter dem Namen "FOUR ELEMENTS" wurde in der Gießhüblerstraße 121 / Ecke Hochleitengasse von der Trompeter Family Errichtungs GmbH ein besonders exklusives und ökologisch nachhaltiges Wohnhausprojekt in energieeffizienter Holzbauweise realisiert. Als kompetenter Partner, der mit über 90 Jahren Erfahrung im Holzbau und über 2.000 umgesetzten Einfamilienhäusern als Passivhauspionier der ersten Stunde gilt, ist die innovative Kärntner Firma Weissenseer mit an Bord.

Inmitten großzügiger Grünflächen und Parklandschaften entstanden auf einem über 5.300 m2 großen Grundstück vier baugleiche Stadtvillen, welche jeweils 9 barrierefreie Wohneinheiten mit Blick auf vorgelagerte Eigengärten und Terrassen beherbergen. Als zusätzliche grüne Lunge fungiert eine über 150 m2 große Erholungsfläche, welche als zentral gelegene Begegnungs- und Kommunikationszone für alle Wohnungseigentümer dient.

Die formschöne Architektur der mit vorvergrauten Lärchenholzfassaden veredelten Stadtvillen passt sich dank großzügiger Freiräume harmonisch an die natürliche Umgebung an. In Summe bieten die vier getrennten Häuser – zwei davon verfügen über eine direkte Garagenanbindung – auf jeweils drei Ebenen ausreichend Platz für insgesamt 36 barrierefreie Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen.

Ob idyllische Gartenwohnung oder luxuriöses Dachgeschossapartment – das neue Projekt FOUR ELEMENTS bietet unterschiedlichen Zielgruppen ein breites Spektrum an Wohnungen, die mit flexiblen Grundrissen, kultivierten Designs und wertebeständigen Ausführungen ganzjährig entspannte Lebensqualität für Jung und Alt garantieren. In der hauseigenen Tiefgarage stehen insgesamt 66 Stellplätze für die Hausbewohner zur Verfügung – sechs weitere sind als Freistellplätze geplant.

Für den perfekten Wohnkomfort sorgen:

- Ökologische Baustoffe
- Außenfassade aus heimischem, vorvergrautem Lärchenholz
- Nachhaltige Energieversorgung über Pellets-Kesselanlage
- bodentiefe Fensterfronten und Terrassentüren, Fenster mit 3-fach Verglasung

Eingangstüre - WK2-Sicherheitstüre
außenliegender Sonnenschutz - Raffstores, elektrisch zu bedienen
Schallschutzfenster
barrierefreier Lift bis zum DG
Kabelplus Glasfaseranschluss
Je Wohneinheit können zwei PKW-Stellplätze in der Garage um je € 15.000,- zusätzlich angekauft werden.
Aufgrund des hohen Wohn- und Freizeitwertes in Verbindung mit moderner Architektur, nachhaltiger Bauweise und intelligenter Raumaufteilung erfüllt dieses außergewöhnliche Wohnprojekt in Gießhübl alle Ansprüche des attraktiven, qualitätsvollen Wohnens.
Das Team von Lehner & Trompeter Bauträger steht schon seit über 23 Jahren für eine zuverlässige und kompetente Partnerschaft auf dem Weg zum Eigenheim. Wir freuen uns darauf, auch Sie in Zukunft zu unseren vielen zufriedenen Kunden zählen zu dürfen.
Infrastruktur / Entfernungen

• Wohn/Ess/Küche mit zweiseitiger Belichtung

• Schlüsselfertige Übergabe der Wohnungen

• Robuste Parkettböden

Gesundheit

Arzt <500m Klinik <2.750m Apotheke <1.000m Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <750m Höhere Schule <3.750m Universität <10.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <3.250m

## Sonstige

Bank <1.250m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.750m

## Verkehr

Bus <250m U-Bahn <5.500m Straßenbahn <4.250m Bahnhof <2.750m Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap