

**Bezugsfertige, günstige, neue 4 Zi Gartenwohnung,  
provisionsfrei, herrlicher Blick, Ruhe, exklusiv und  
ökologisch nachhaltig, Gießhübl**



**Objektnummer: 261**

**Eine Immobilie von Lehner & Trompeter Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochleitengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	106,97 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,61 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	106,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	114,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	622.600,00 €
Betriebskosten:	266,20 €
Sonstige Kosten:	48,16 €

## Ihr Ansprechpartner

### Erich Trompeter

Lehner & Trompeter Bauträger GmbH  
Trillergasse 8  
1210 Wien

H +43 676 913 82 32

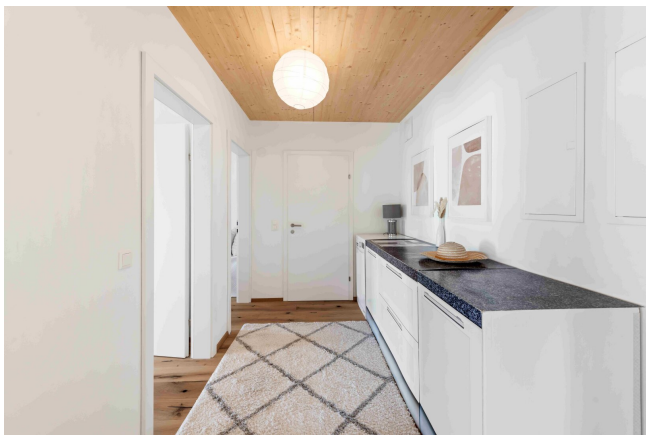
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

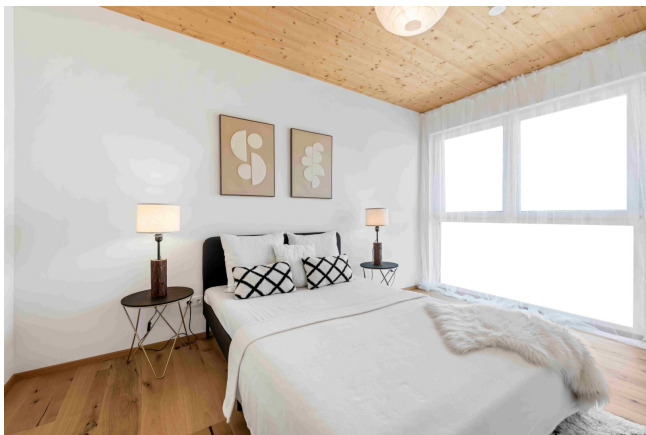
















4-ZIMMER WOHNUNG ERDGESCHOSS **Garten: 113,71 m<sup>2</sup>**

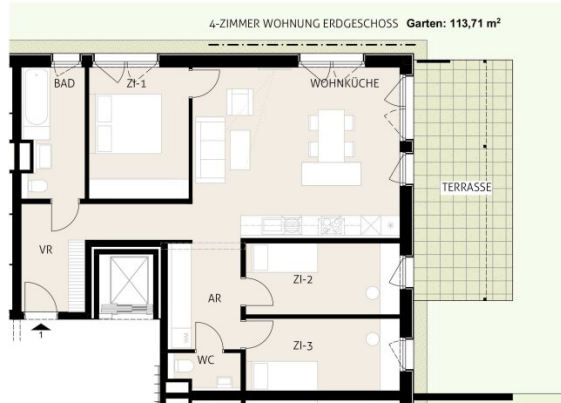
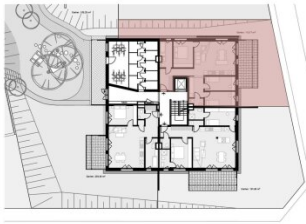


# Vergabeplan

Gießhübl bei Wien  
Gießhüblerstraße 121



FOUR ELEMENTS



## BAUTEIL 3 - TOP 1

WOHNNUTZFLÄCHE 90,66m<sup>2</sup>

VORRAUM	9,92m <sup>2</sup>
BAD	6,97m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,12m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	32,47m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,13m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	10,28m <sup>2</sup>
WC	2,01m <sup>2</sup>
AR	6,76m <sup>2</sup>

TERRASSE 21,80m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM 1 2,61m<sup>2</sup>

GARTEN 113,71m<sup>2</sup>



Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Alle Maßnahmen sind vorbehalten.

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.

DRUCKDATUM: 19.03.2021

trompeter  
family

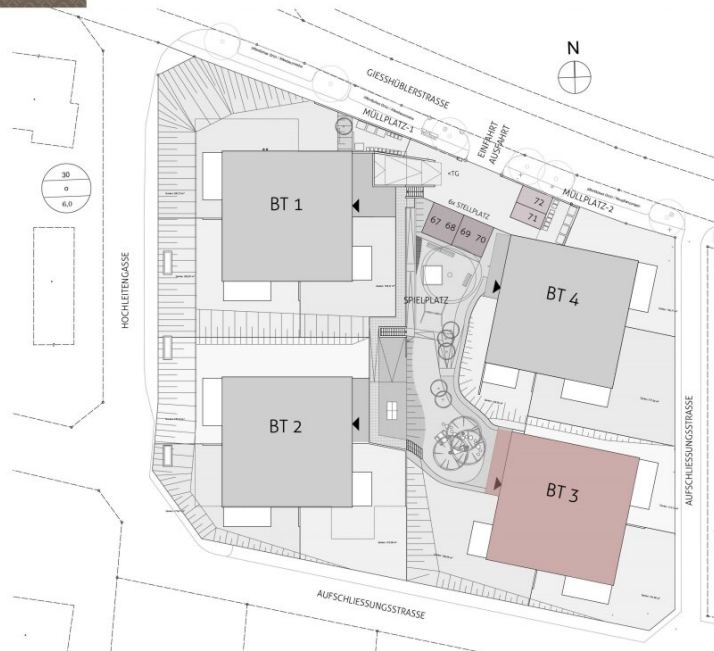
Trompeter Family Errichtungs GmbH  
Trillergasse 8 / Top 5-6, 1210 Wien

# Vergabeplan

Gießhübl bei Wien  
Gießhüblerstraße 121



FOUR ELEMENTS



BAUTEIL 1 - 4  
LAGEPLAN



Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Alle Maßnahmen sind vorbehalten.

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.

DRUCKDATUM: 19.03.2021

**trompeter family** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
- Inklusive 2 Garagenplätze im Wert von € 30.000,-

- bodentiefe Fensterfronten und Terrassentüren, Fenster mit 3-fach Verglasung
- Wohn/Ess/Küche mit zweiseitiger Belichtung
- Robuste Parkettböden
- Schlüsselfertige Übergabe der Wohnungen
- Eingangstüre - WK2-Sicherheitstüre
- außenliegender Sonnenschutz - Raffstores, elektrisch zu bedienen
- Schallschutzfenster
- barrierefreier Lift bis zum DG
- Kabelplus Glasfaseranschluss

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**

## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Klinik <2.750m  
Apotheke <500m  
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 <500m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap