

**Architektonische Loft-Residenz auf 5.657 m²
Privatgrundstück mit Wald, Pool und absoluter
Privatsphäre – 10 Minuten von Bratislava**



Objektnummer: 1945/2451

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Berg
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	310,76 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	72,28 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	3.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

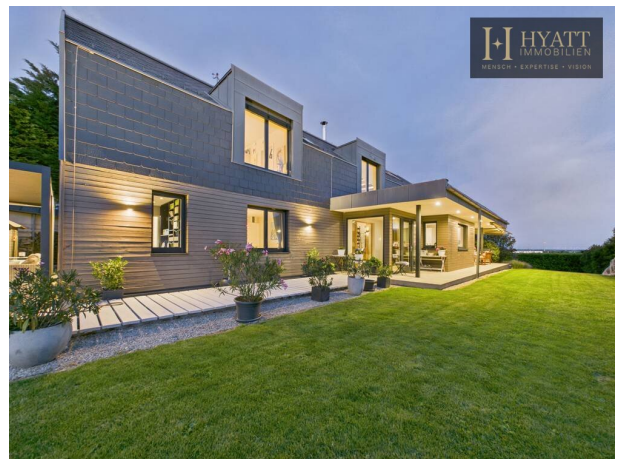
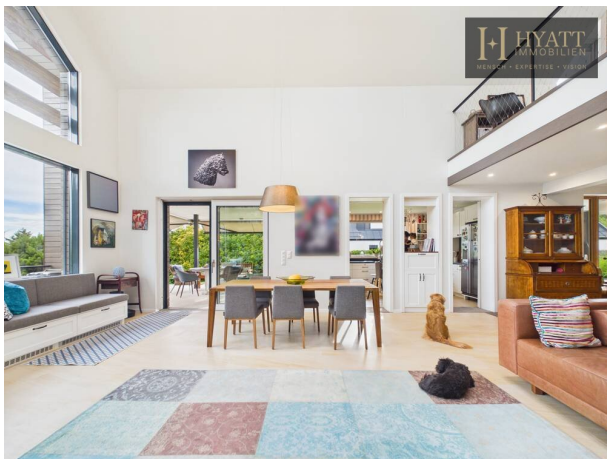
Ihr Ansprechpartner



Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19





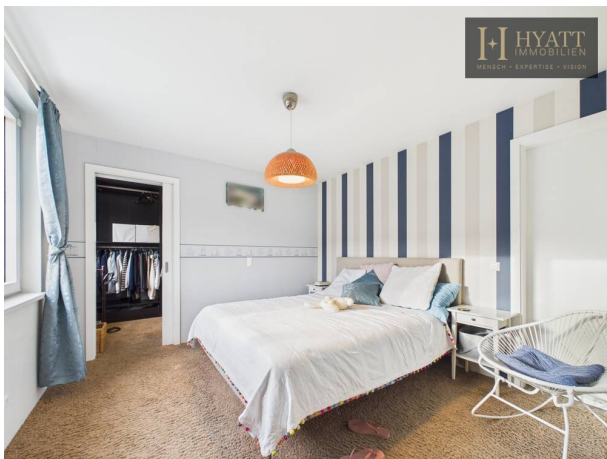
I+H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

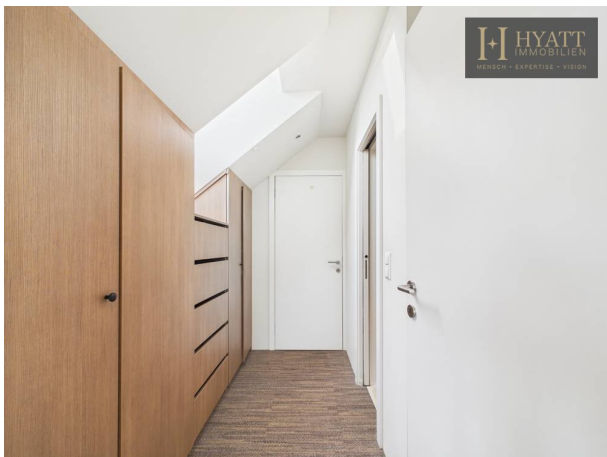


I+H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I+H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

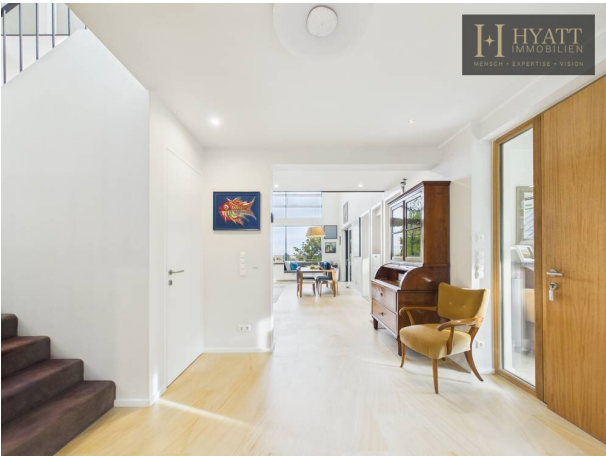












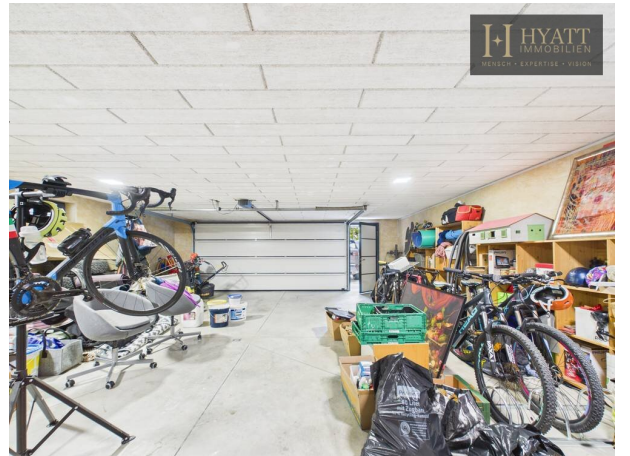
H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION



H HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION





Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
154 m²

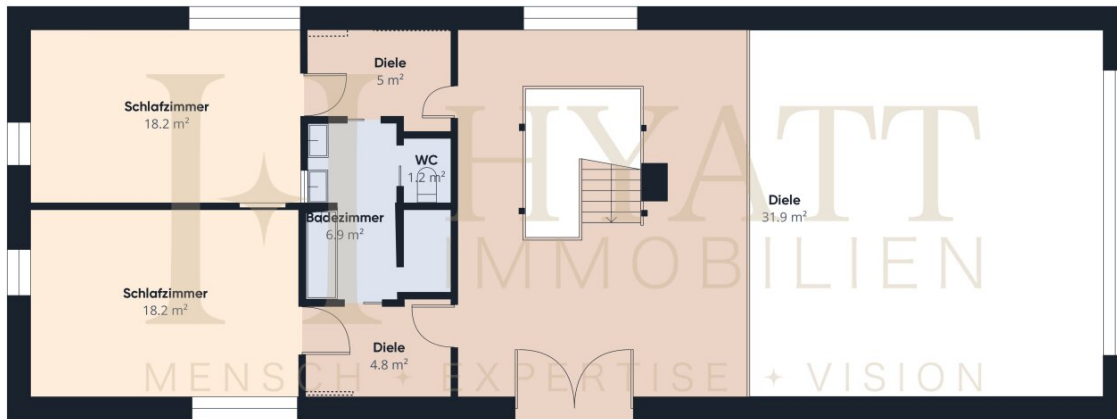
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

86.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit

0.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

127.4 m²

Reduzierte Kopffreiheit

3.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage -1

Bereits mit Bescheid genehmigte Bewilligungen für die Liegenschaft

Einreichplan über den Neubau eines Einfamilienhauses

Zl. 131-19030/03-2011 vom 18.04.2011

Lüftung innenliegender Räume:

Innenliegende Räume werden mit einer ständig wirksamen Lüftung über Dach ausgeführt.

Verglasungen:

Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion werden aus geeignetem Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt.

Absturzsicherungen:

Bei allen im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, werden Absturzsicherungen ausgeführt. Dessen Verglasungen als absturzsicherungen, werden diese aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas ausgeführt.



Koten prüfen!

Naturmaße nehmen!

PARIE:

A B C D E F G H I

AUSWECHSLUNGSPLAN

03/1001 508

Über die Änderung eines Neubaus eines Einfamilienhauses in
2413 Berg, Unterschilling 30, für Familie Trupl, wohnhaft in
Hany Melickovej 33, 84004 Bratislava

ANSCHRIFT: 2413 Berg, Unterschilling 30

GST.NR.: 114

EINLAGEZAHL: 639

KAT.GEM.: Berg

DATUM: November 2011

PLAN NR.: AP_111130

PLANINHALT:

KELLER	M 1:100		
ERDGESCHOSS	M 1:100	ANSICHT NORD	M 1:100
OBERGESCHOSS	M 1:100	ANSICHT SÜD	M 1:100
SCHNITT A1, A2	M 1:100	ANSICHT OST	M 1:100
LAGEPLAN	M 1:500	ANSICHT WEST	M 1:100

BAUWERBER: *Fr. Trupl*
TRUPL Tomas
TRUPLOVÁ Zuzana
Hany Melickovej 33
84004 Bratislava

PLANVERFASSER:

TEGMEN
TEGMEN Bau GmbH BAU GmbH
FN 312790 b Sitz: Wolfsthal
Hauptplatz 15
A-2421 Kittsee
www.tegmen-bau.at • office@tegmen-bau.at
office@tegmen-bau.at
www.tegmen-bau.at

GRUNDEIGENTUMER:

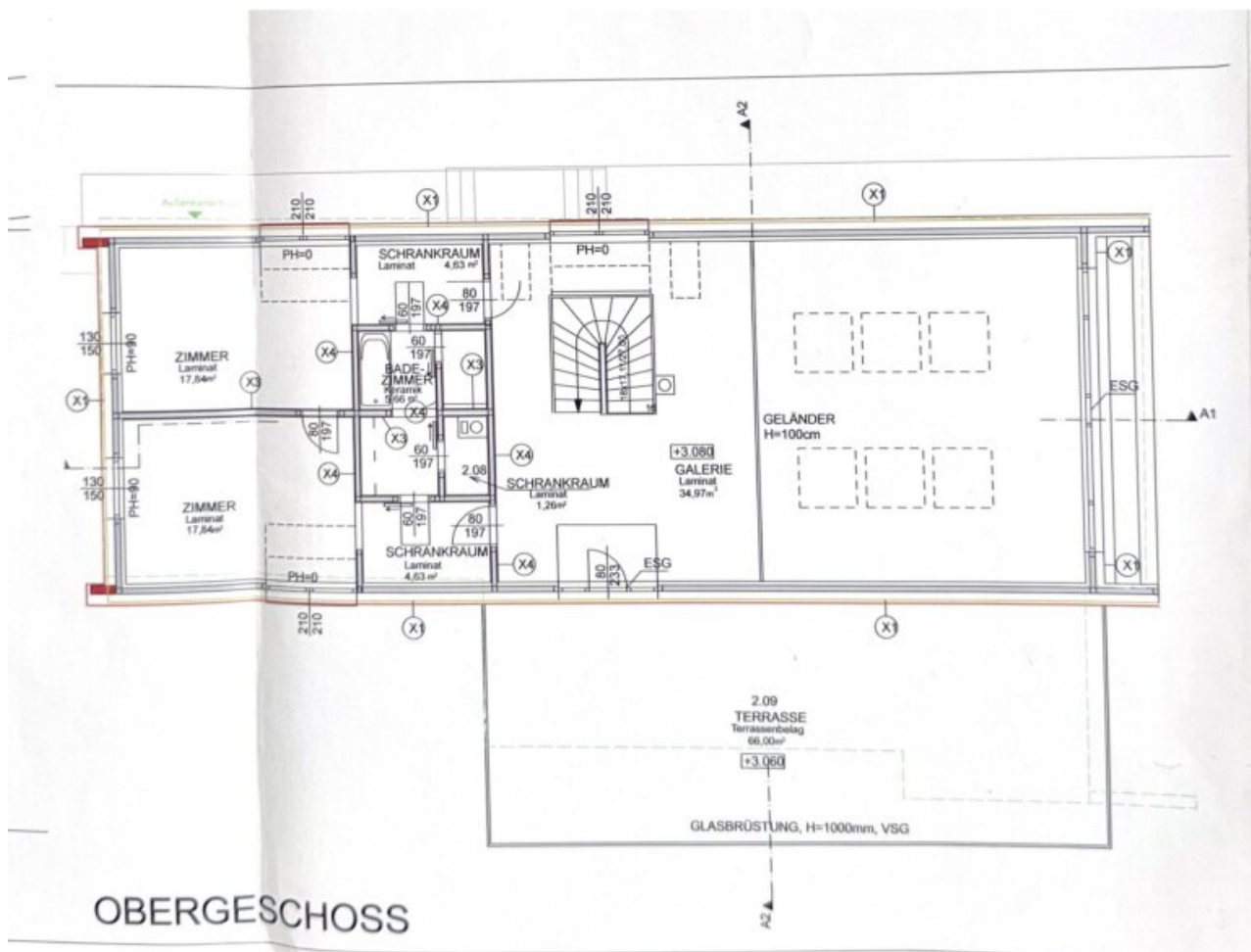
TRUPL Tomas
TRUPLOVÁ Zuzana
Hany Melickovej 33
84004 Bratislava

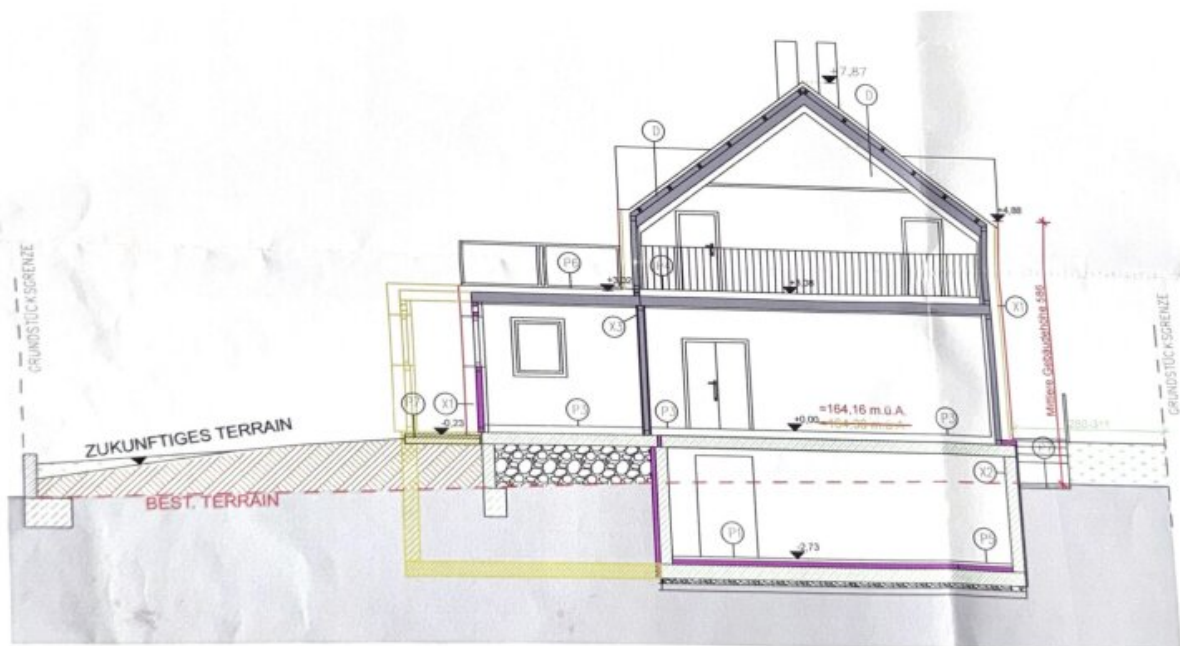
BAUBEHÖRDE:

Baubehörde:
Hierauf bezieht sich der Bescheid
AZ: 131-19030/03-2011
Berg, am 18.11.2011
Der Bürgermeister:

BAUFÜHRER:

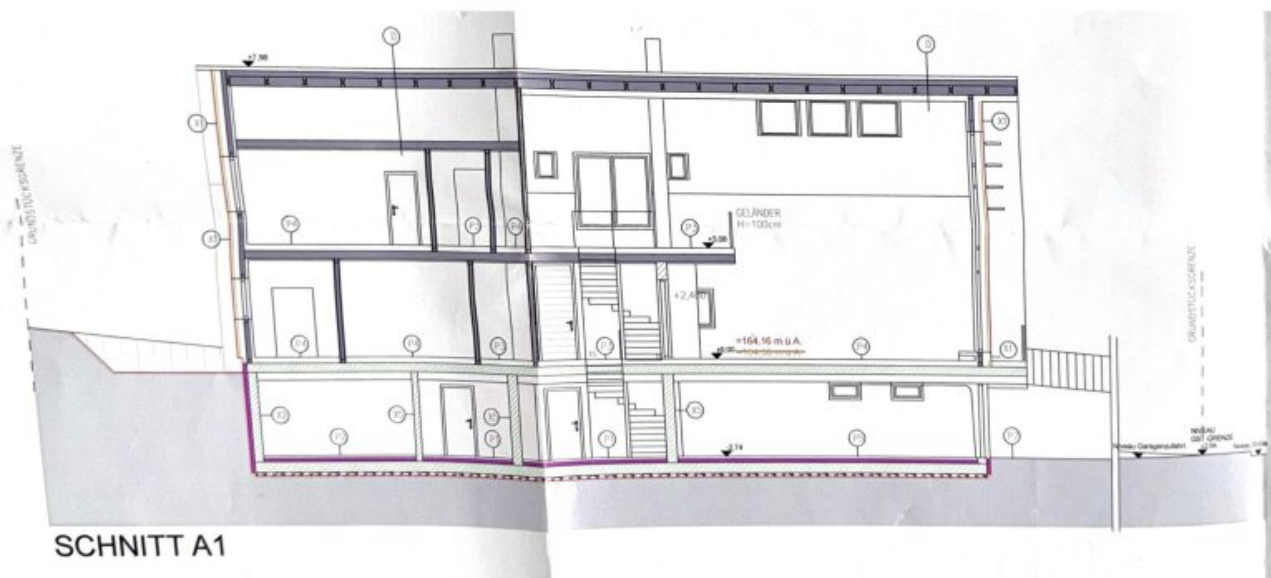




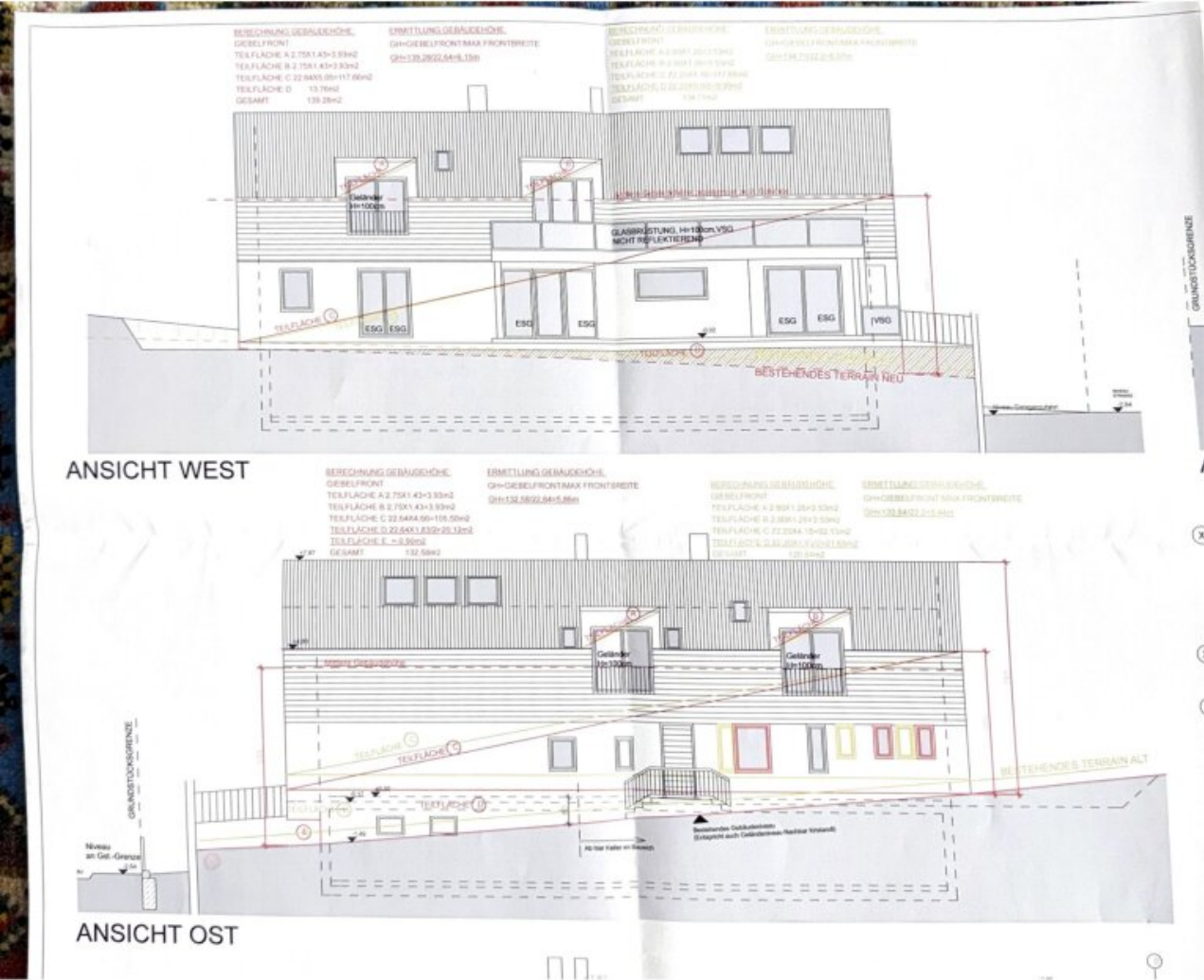


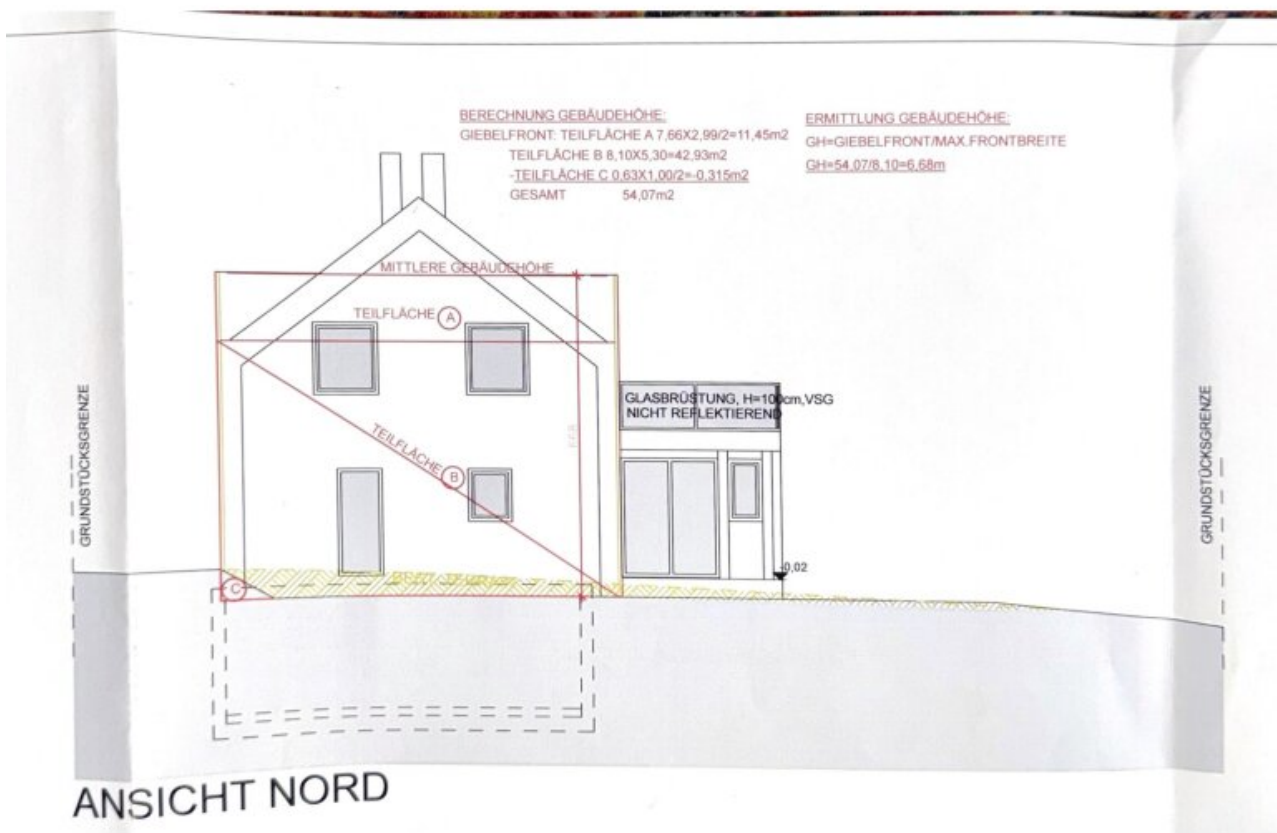
SCHNITT A2

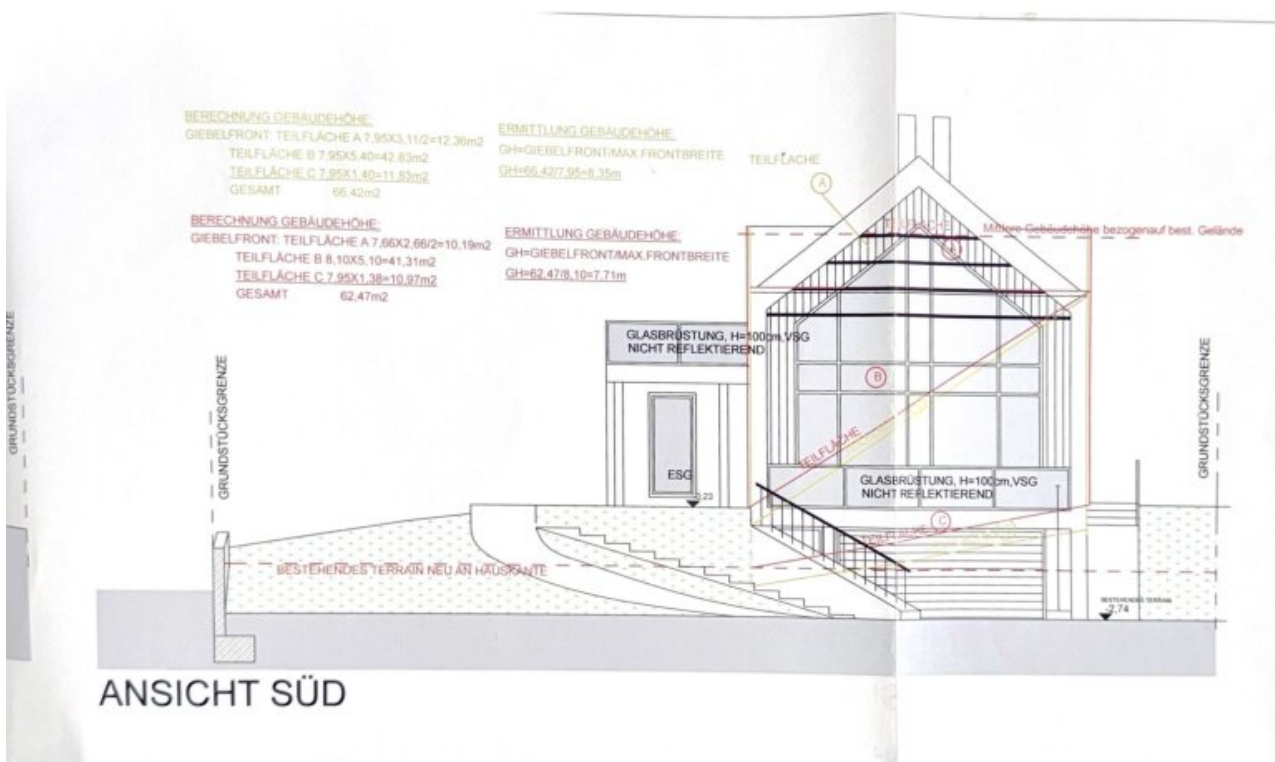
Grundstücksgrenze



SCHNITT A1









ANSICHT NORD

AUFBAUTEN

AUSSENWÄNDE

A1 AUSSENWAND - ERDGESCHOSS, GESCHOSS

- 12,5mm Anstrich 3x
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 90,0mm Leitung (Fichte/Tanne) 40x60mm
- dazw. Wärmesolation (Mineralfolle), St. 60mm
- 12,0mm OSB-Platte
- 120,0mm Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne)
- dazw. Wärmesolation (Mineralfolle), St. 120mm
- 12,0mm d/Raefolien MDF-Platte
- 195,0mm Vollwärmeschutz:
 - Kleberschicht
 - Wärmesolation (Mineralfolle - F), St. 100mm
 - Kleberschicht mit eingebetteten
 - Textildämmter
 - Grundierung
 - Silikonputz

X2 AUSSENWAND - UNTERGESCHOSS (UNTER DER ERDE)

- 300,0mm Anstrich 3x
- 300,0mm Innenputz
- 300,0mm Stahlbetondecke
- 100,0mm Wärmesolation (Hartpolystyren)
- Feuchtdampfsperre
- Noppenblech

X2 AUSSENWAND - UNTERGESCHOSS (ÜBER DER ERDE)

- 300,0mm Anstrich 3x
- 300,0mm Innenputz
- 300,0mm Stahlbetondecke
- 190,0mm Vollwärmeschutz:
 - Kleberschicht
 - Wärmesolation (Hartpolystyren), St. 100mm
 - Kleberschicht mit eingebetteten
 - Textildämmter
 - Grundierung
 - Silikonputz

INNENWÄNDE

X3 INNENWAND St. 170 mm

- 12,5mm Anstrich 3x
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,0mm OSB-Platte
- 190/120mm Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne)
- dazw. Schallsolation (Mineralfolle), St. 60mm
- 12,0mm OSB-Platte
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,5mm Anstrich 3x

X4 INNENWAND St. 150 mm

- 12,5mm Anstrich 3x
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,0mm OSB-Platte
- 190/120mm Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne)
- dazw. Schallsolation (Mineralfolle), St. 60mm
- 12,0mm OSB-Platte
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,5mm Anstrich 3x

X5 INNENWAND - ZUGELMUR

- 5,0mm Anstrich 3x
- 5,0mm Innenputz
- 5,0mm Ziegelmauer
- 5,0mm Innenputz
- 5,0mm Anstrich 3x

D DÄCHER

- 50,0mm Dachdeckung - Estrich
- 50,0mm Leitung, Fichte/Tanne - Schneeholz (30x50mm)
- 30,0mm Korballentung Fichte/Tanne - Schneeholz (30x50mm)
- 8,0mm Unterpappebahn Tyvek HD Soft
- 320mm Dachsparren 80x200mm + 60x120mm
- dazw. Wärmesolation (Mineralfolle), St. 320mm
- 190,0mm Leitung (Fichte/Tanne)
- dazw. Wärmesolation (Mineralfolle), St. 100mm
- 0,15mm Dampfsperre, PE Folie, Stöße verklebt
- 30,0mm Metallunterkonstruktion
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,5mm Anstrich 3x

P1 FUSSBÖDEN

KERAMIKFUSSBÖDEN - UNTERGESCHOSS

- 10,0mm Keramikfliesen in Dünnbetondecke
- 60,0mm Zementestrich
- 95,0mm Systemplatte der Bodenheizung
- 190,0mm Wärmesolation (Hartpolystyren)
- Feuchtdampfsperre ELASTOBT
- Penetrationsarmierter Stahlbetondeck
- 190,0mm Rollierung
- 190,0mm Gewächshaus Boden

P2 LAMINATFUSSBÖDEN - UNTERGESCHOSS

- 10,0mm Laminat
- 60,0mm Zementestrich
- 55,0mm Systemplatte der Bodenheizung
- 190,0mm Wärmesolation (Hartpolystyren)
- Feuchtdampfsperre ELASTOBT
- Penetrationsarmierter Stahlbetondeck
- 190,0mm Rollierung
- 190,0mm Gewächshaus Boden

P3 KERAMIKFUSSBÖDEN - ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS

- 10,0mm Keramikfliesen in Dünnbetondecke
- 60,0mm Zementestrich
- 55,0mm Systemplatte der Bodenheizung
- 20,0mm Trittschalldämmung
- 220,0mm OSB-Platte
- 220,0mm Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne) 80x220mm
- 30,0mm Metallunterkonstruktion
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,5mm Anstrich 3x

P4 LAMINATFUSSBÖDEN - ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS

- 10,0mm Laminat
- 60,0mm Zementestrich
- 55,0mm Systemplatte der Bodenheizung
- 20,0mm Trittschalldämmung
- 22,0mm OSB-Platte
- 220,0mm Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne) 80x220mm
- 30,0mm Metallunterkonstruktion
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,5mm Anstrich 3x

P5 OLDICHTER ESTRICH - GARAGE

- 80,0mm Oldicher Estrich
- 55,0mm Systemplatte der Bodenheizung
- 100,0mm Wärmesolation (Hartpolystyren)
- Feuchtdampfsperre ELASTOBT
- Penetrationsarmierter Stahlbetondeck
- 190,0mm Rollierung
- 190,0mm Gewächshaus Boden

P6 TERRASSENBELAG - TERRASSE

- 25,0mm Terrassenbelag
- 60,0mm Leitung (Fichte/Tanne) 60x60mm
- 2,0mm Dichtung-Einweichefolie FATRAFOL
- 22,0mm Gesteckle Fabmat 300
- 40,0mm OSB-Platte
- 40,0mm Leitung (Fichte/Tanne) 60x40mm
- 220,0mm Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne) 80x220mm
- dazw. Wärmesolation (Mineralfolle), St. 40mm
- 30,0mm Metallunterkonstruktion
- 12,5mm Gipskarton GKf, GKf I
- 12,5mm Anstrich 3x

P7 PFLASTER - PARKPLATZ FUBWEG


- 60,0mm Entwurfspflaster
- 40,0mm Pflasterbett
- 100,0mm Rollierung
- Gewächshaus Boden/Erdschüttung


Materiallegende:

 - GEWACHSENER BODEN

 - ERDSCHÜTTUNG

 - BETONSTEIN

 - STAHLBETON

 - BETON

 - ROLLIERUNG

 - WÄRMEDÄMMUNG

 - HOLZ

 - BESTAND

 - BEWILLIGTER PLANSTAND

 - ÄNDERUNG GEGENÜBER BEWILLIGUNG

 - UNVERÄNDERT GEGENÜBER BEWILLIGUNG

Objektbeschreibung

Eine Immobilie ohne Vergleich

Diese außergewöhnliche Architektenresidenz vereint großzügige Raumvolumen, hochwertige Bauqualität und ein Grundstücksausmaß, das in dieser Lage nahezu einzigartig ist.

Bereits die Zufahrt vermittelt das Gefühl eines privaten Landguts. Das Anwesen liegt eingebettet in eine parkähnliche Gartenlandschaft und bietet ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **5.657 m² Grundstücksfläche** und gliedert sich laut Grundbuch in:

Grundstücksaufteilung

- **Gesamtfläche:** 5.657 m²
- **Baufläche Gebäude:** 194 m²
- **Bauflächen / Gebäudenebenenflächen:** 1.190 m²
- **Landwirtschaftlich genutzte Fläche:** 2.185 m²
- **Eigener Waldanteil:** 2.088 m²

Diese Kombination aus Wohnnutzung, großzügigen Freiflächen und eigenem Wald schafft eine Qualität, die in unmittelbarer Stadtnähe nur äußerst selten verfügbar ist.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Repräsentativer Wohnbereich

Das Herzstück des Hauses bildet der spektakuläre Loft-Wohnraum mit offenem Raumkonzept und beeindruckender Raumhöhe bis in den Dachfirst.

- Wohnbereich mit Galeriecharakter
- Wintergarten
- Offene Wohnküche
- Direkter Zugang zu den Terrassen
- Großflächige Verglasungen
- Sichtbare Holzkonstruktion

Weitere Räume

- Schlafzimmer 1 – ca. 13,4 m²
- Schlafzimmer 2 – ca. 14,4 m²
- Badezimmer
- Zusätzliches Badezimmer
- Separates WC
- Weiteres WC
- Windfang

- Diele
- Wintergarten

Obergeschoss

Über die offene Galerie gelangt man in den privaten Wohnbereich.

Schlafzimmer

- Schlafzimmer 3 – ca. 18,2 m²
- Schlafzimmer 4 – ca. 18,2 m²

Weitere Räume

- Galerie
- Badezimmer – ca. 6,9 m²
- Separates WC
- Großzügige Terrassenzugänge

Kellergeschoss

Das Untergeschoss bietet umfangreiche Nutz- und Lagerflächen.

Räume

- Technikraum
- Wäschekammer
- Allzweckraum
- Lager- und Abstellflächen

Kellerfläche

- ca. 80 m²

AUSSENANLAGEN

Poolbereich

Der Außenbereich wurde mit besonderem Augenmerk auf Privatsphäre und Aufenthaltsqualität gestaltet.

Ausstattung

- Salzwasserpool (7,5 x 3,5 m)
- Eigene Pool-Wärmepumpe
- Ganzjahresüberdachung
- 56 m² Naturstein-Poolterrasse

- Überdachte Terrassen
- Großzügige Panoramaterrasse im Obergeschoss

Garage & Stellflächen

- Doppelgarage mit ca. 63 m²
- Zusätzliche Außenstellflächen auf dem Grundstück
- Großzügige Zufahrtsbereiche

TECHNIK & ENERGIE

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024 erneuert)
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Niedrigenergiehaus
- Energieklasse B
- HWB 57,2 kWh/m²a

- fGEE 0,83
- Brunnen vorhanden
- Photovoltaik-Projekt vorbereitet

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <2.500m
Arzt <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap