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 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	72,28 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	3.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19

















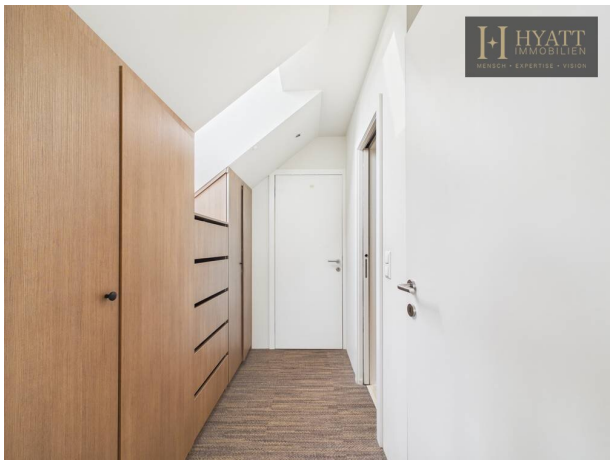






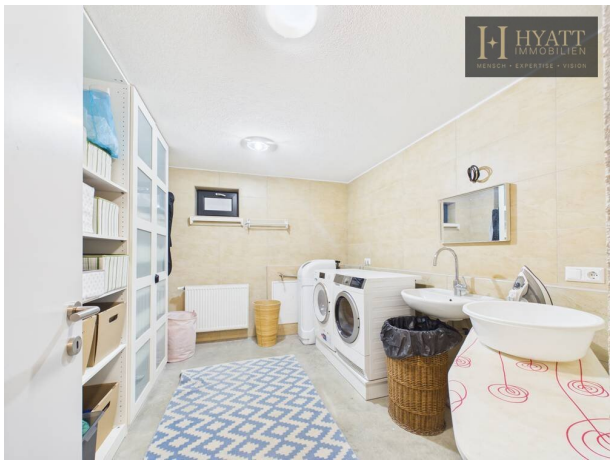










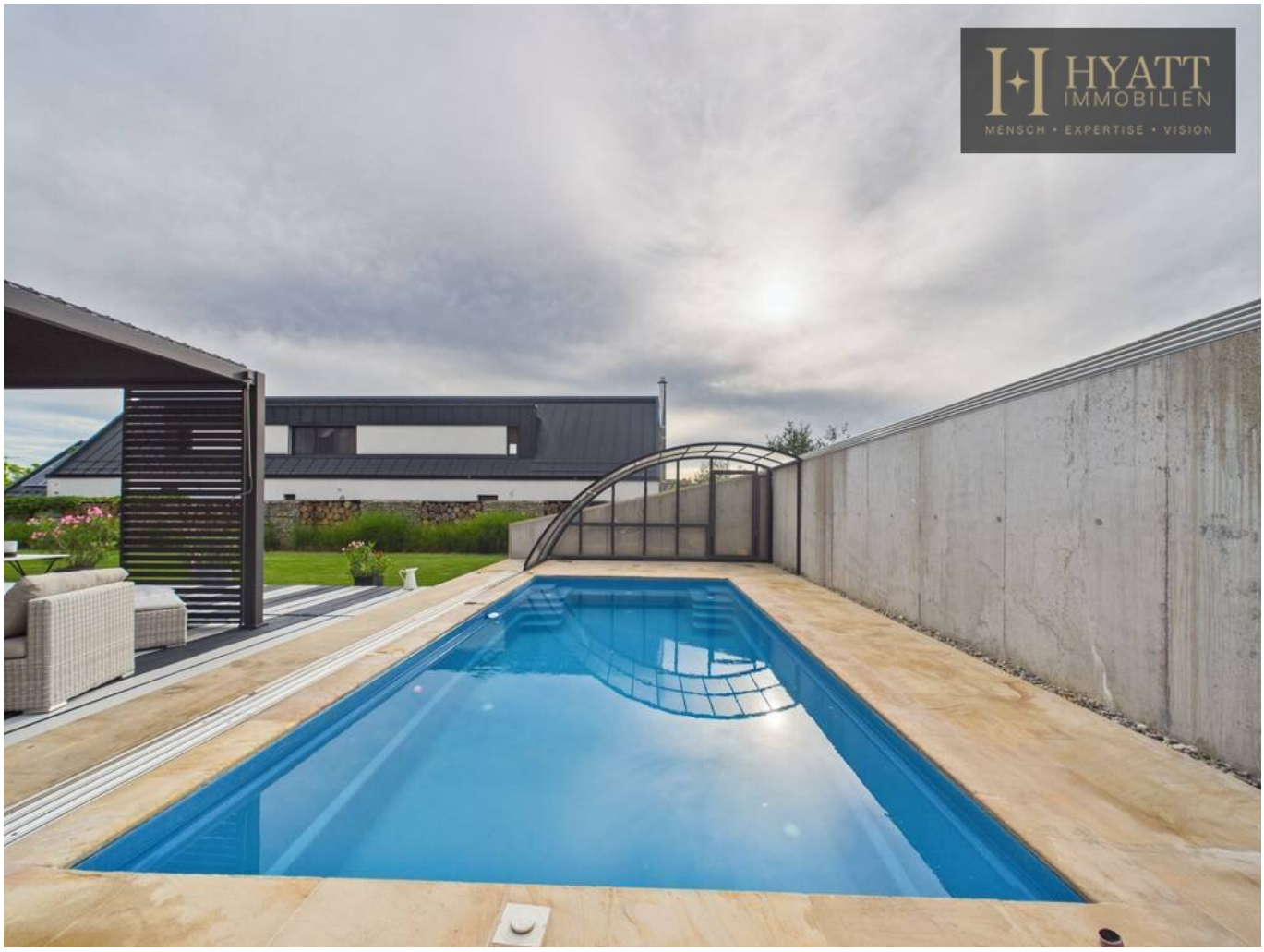








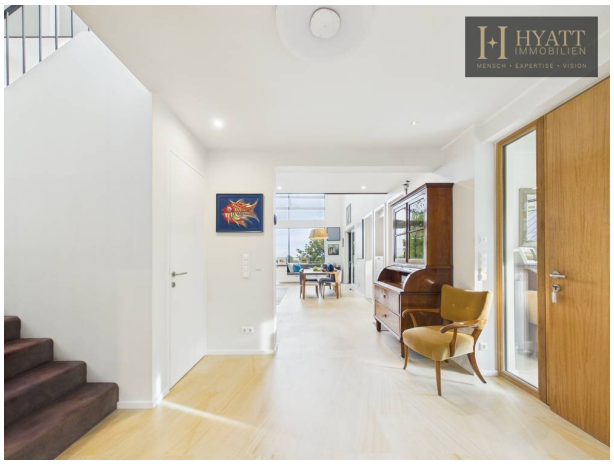












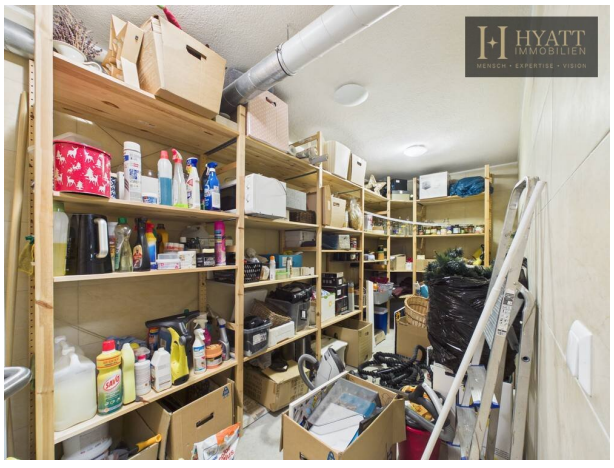


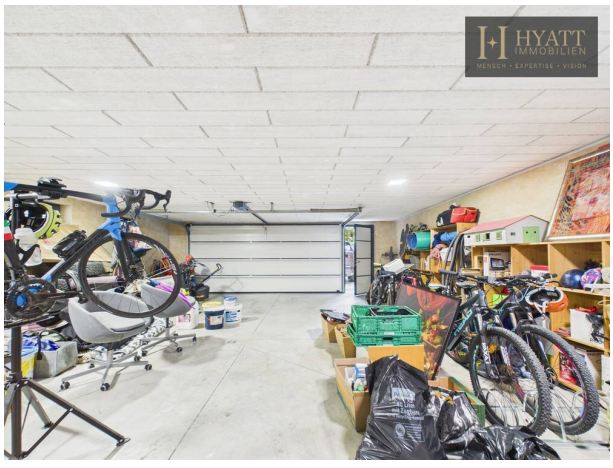














HYATT IMMOBILIEN
MENSCH ✦ EXPERTISE ✦ VISION

N E S W

Etage 0

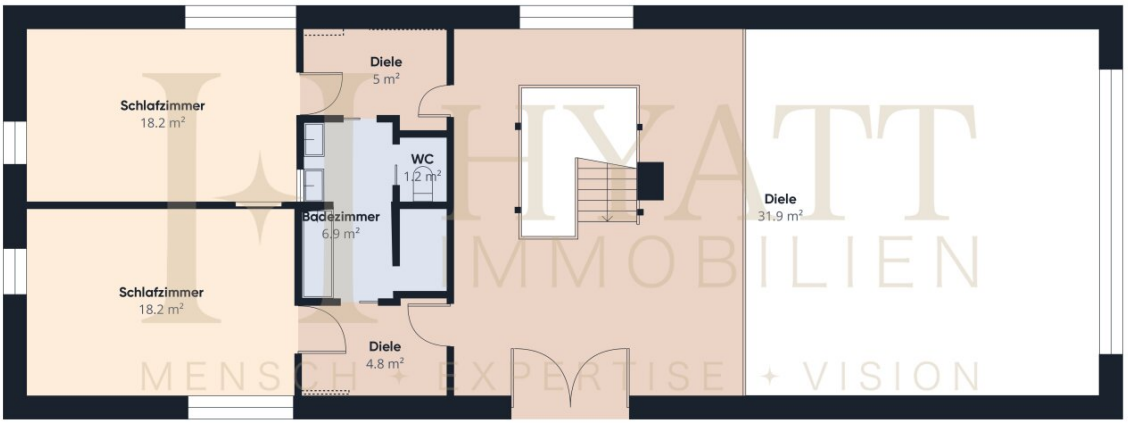
Ungefähre Gesamtfläche[1]

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.

GIRAFFE360



HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

E
N
S
W

Etage 1



Etage -1

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.

GIRAFFE360

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. Dienen Verglasungen als absturzsicherungen, werden diese aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas ausgeführt.

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Koten prüfen! Naturmaße nehmen!

PARIE: A **B** C D E F G H I

AUSWECHSLUNGSPLAN

03/1001508

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

Kostenrate 49/2011
Gemeinde Berg
Gebühr entrichtet

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

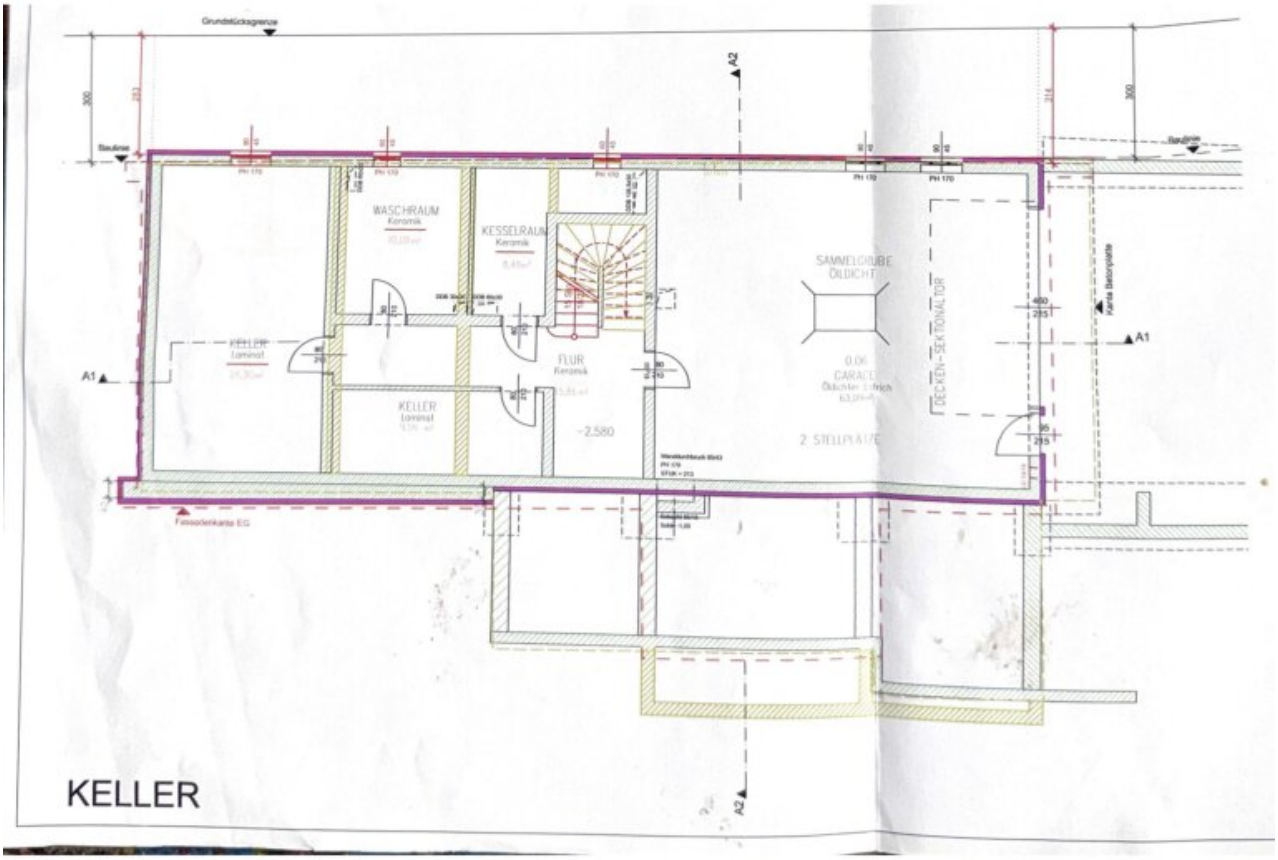
BAUWERBER: Zuzana Trupl
TRUPL Tomas
TRUPLOVÁ Zuzana
Hany Meličkovej 33
84004 Bratislava
T. Trupl

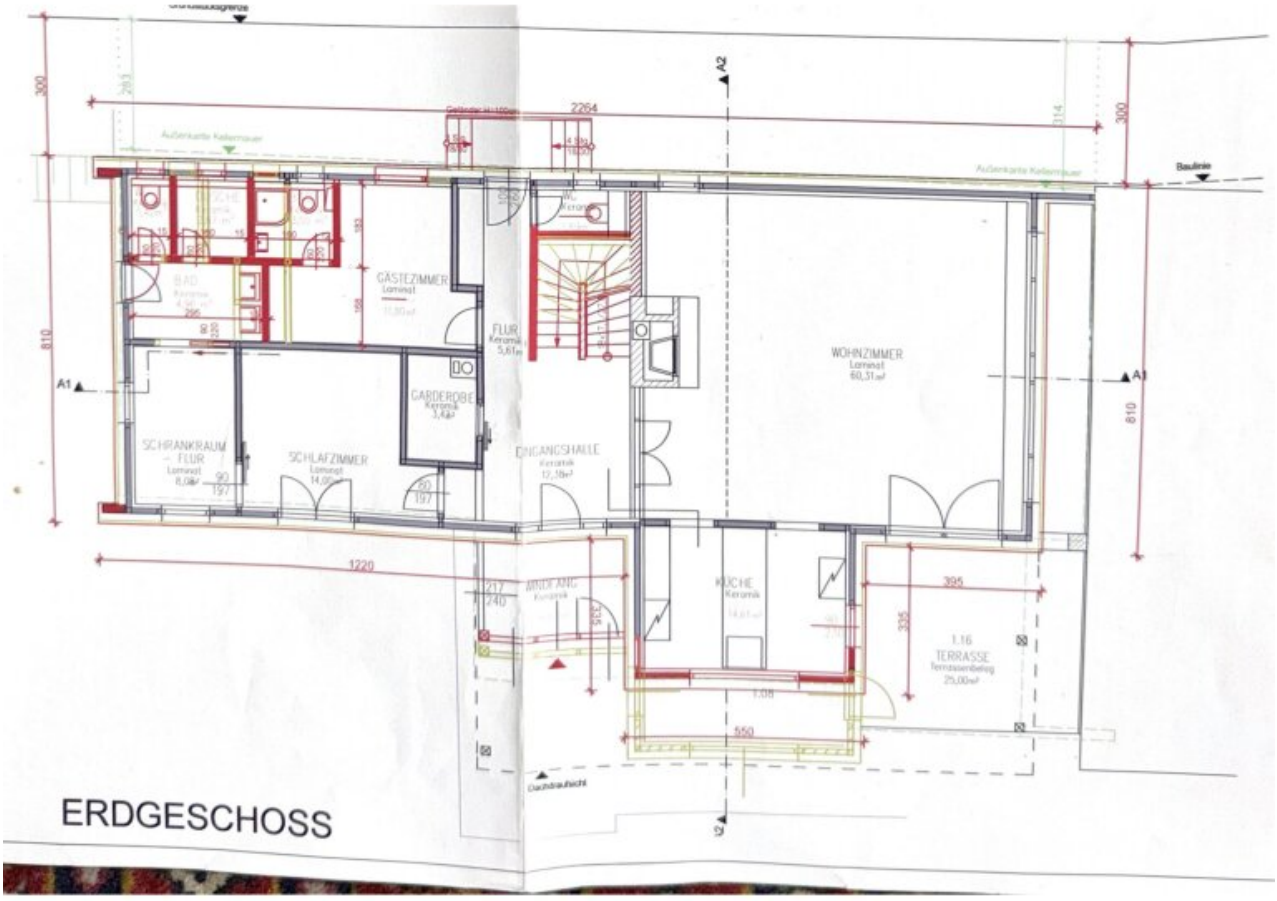
PLANVERFASSER:
TEGMEN
TEGMEN Bau GmbH
FN 312790 b Sitz: Wolfsthal
Hauptplatz 15
A-2421 Kittsee
www.tegmen-bau.at • office@tegmen-bau.at
BAU GmbH
Sitz: Wolfsthal
Hauptplatz 15
A-2421 Kittsee
office@tegmen-bau.at
www.tegmen-bau.at

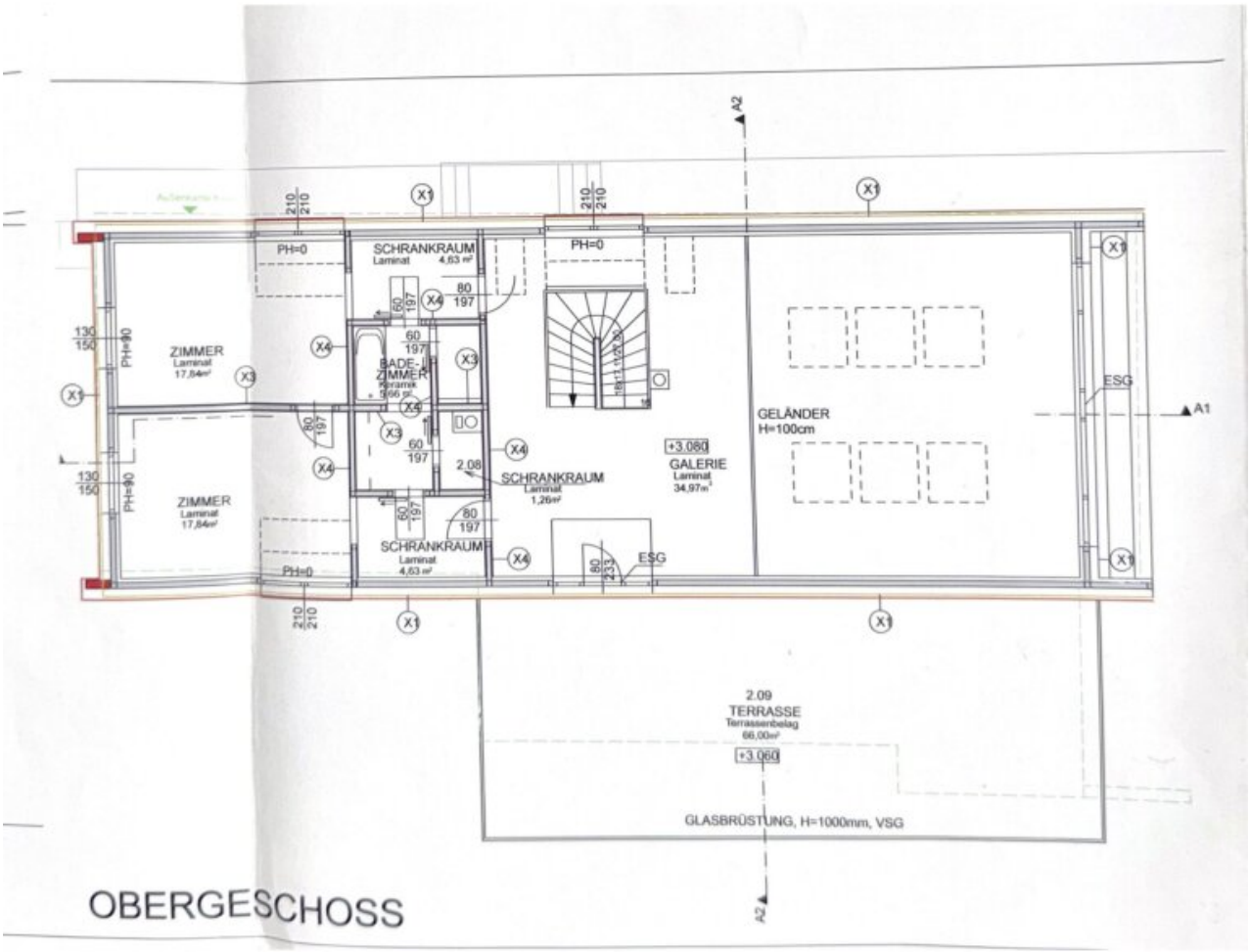
GRUNDEIGENTUMER:
TRUPL Tomas
TRUPLOVÁ Zuzana
Hany Meličkovej 33
84004 Bratislava
Zuzana Trupl
T. Trupl

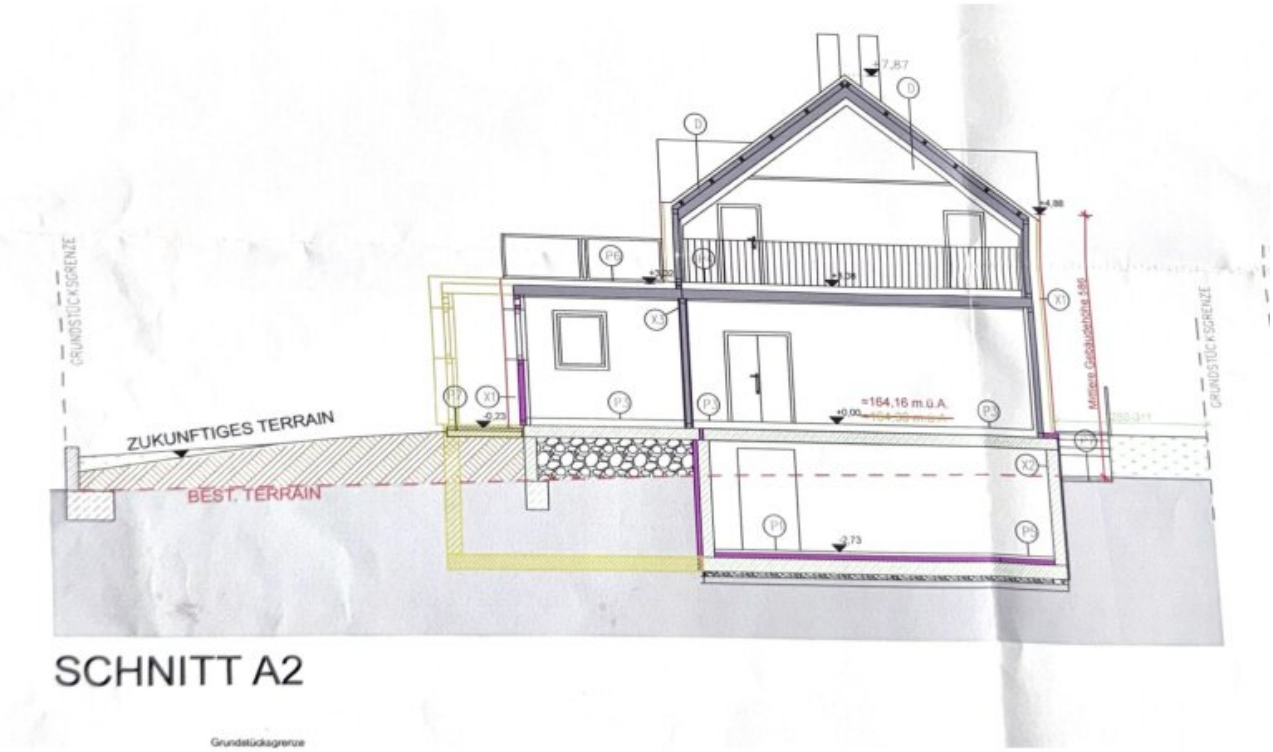
BAUBEHÖRDE:
Baubehörde:
Hierauf bezieht sich der Bescheid
AZ.: 131-19030/03-2011
Berg, am 18.11.2011
Der Bürgermeister:

BAUFÜHRER:


Grundstücksgrenze
WASCHRAUM
Keramik
KESSELRAUM
Keramik
FLUR
Keramik
KELLER
Laminat
KELLER
Laminat
SAMMELGRUBE
ÖLDICHT
DECKEN-SEKTIONALTOR
2. STELLPLATZ
-2.580
A1
A2
Fensterkante EG
KELLER

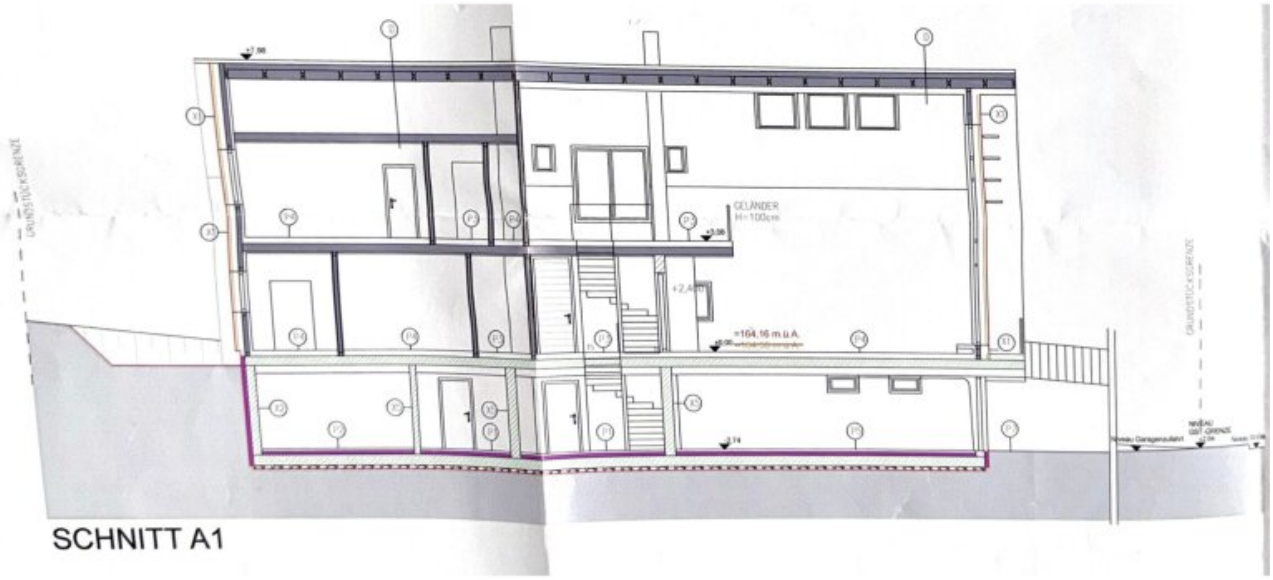

2264
300
810
1220
A1
A2
GÄSTEZIMMER
FLUR
GARDEROBE
SCHRANKRAUM
SCHLAFZIMMER
ERGANGSHALLE
WOHNZIMMER
KÜCHE
TERRASSE
395
335
550
ERDGESCHOSS


A2
X1
210
210
PH=0
SCHRANKRAUM
Laminat
4,63 m²
80
197
60
197
X4
ZIMMER
Laminat
17,84m²
130
150
PH=90
X3
BADE-
ZIMMER
Keramik
5,66 m²
2,08
SCHRANKRAUM
Laminat
1,26m²
+3,060
GALERIE
Laminat
34,97m²
GELÄNDER
H=100cm
ESG
A1
2.09
TERRASSE
Terrassenbelag
66,00m²
GLASBRÜSTUNG, H=1000mm, VSG
OBERGESCHOSS

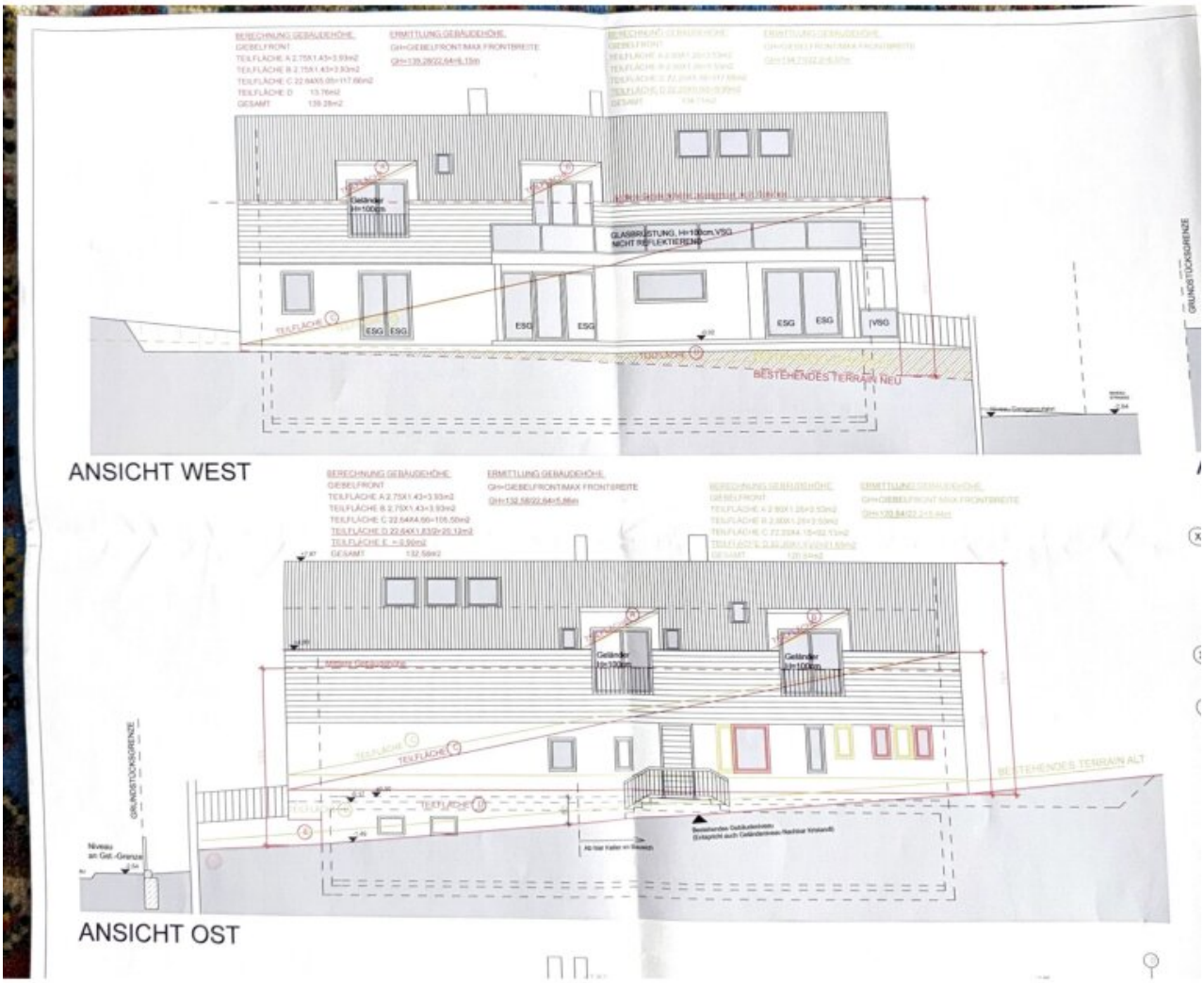


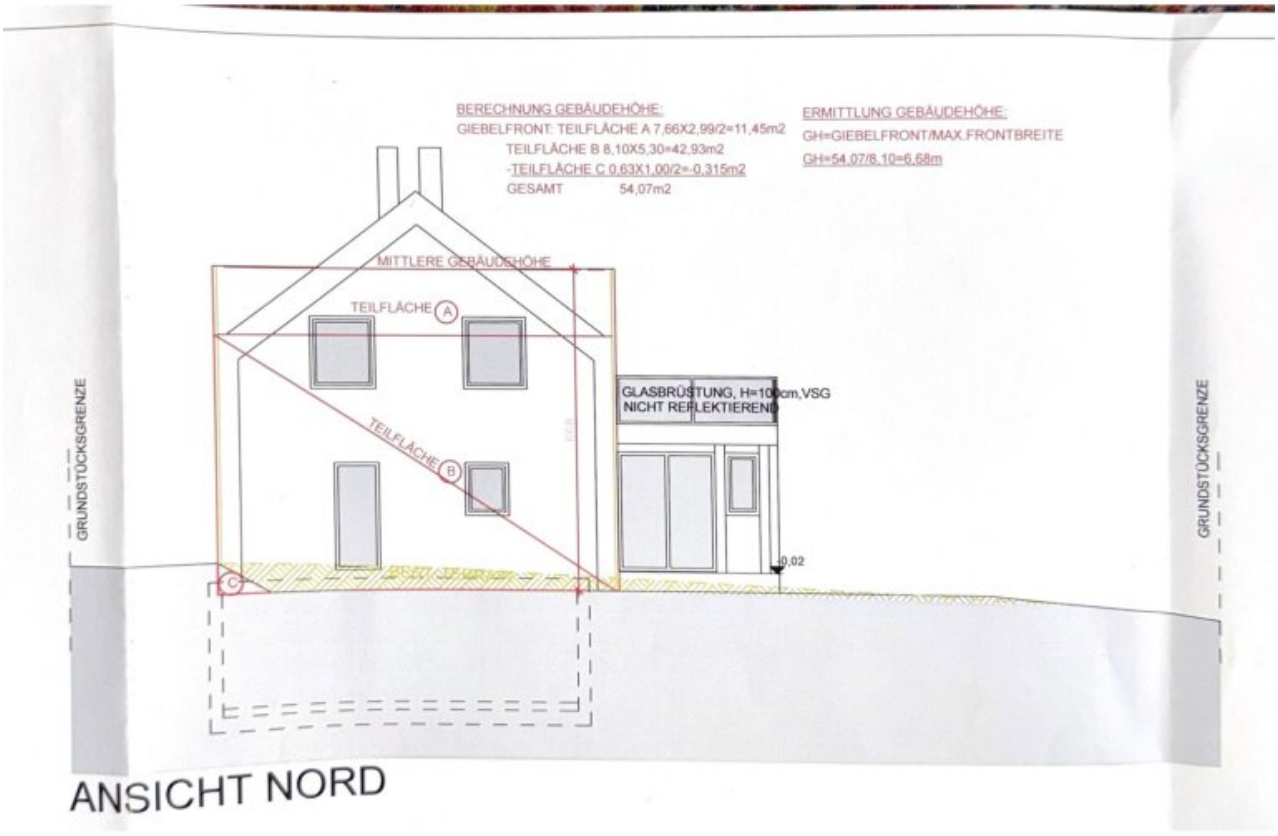
SCHNITT A2

Grundstücksgrenze

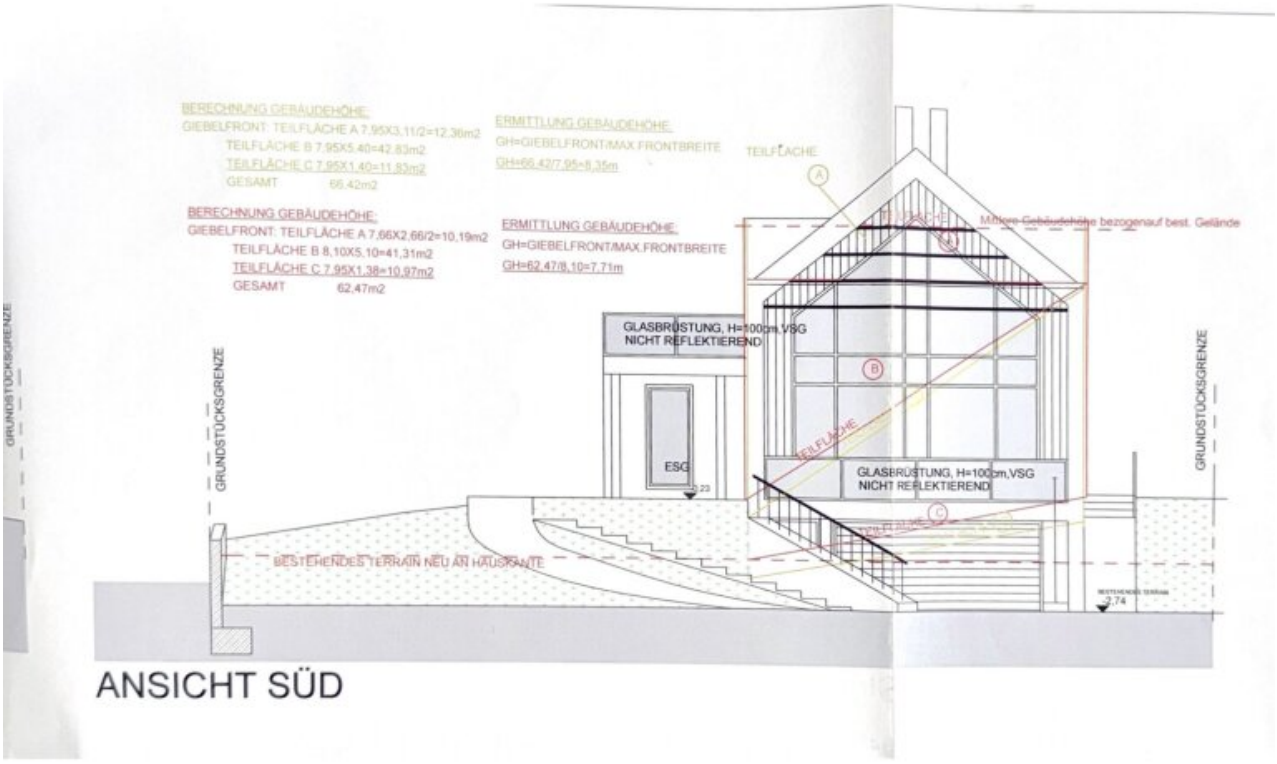


SCHNITT A1


BERECHNUNG GEBÄUDEHÖHE
ERMITTLUNG GEBÄUDEHÖHE
GIEBELFRONT
TEILFLÄCHE A 2.75X1.43=3.93m2
TEILFLÄCHE B 2.75X1.43=3.93m2
TEILFLÄCHE C 22.64X5.00=117.60m2
TEILFLÄCHE D 15.76m2
GESAMT 139.28m2
GH=GIEBELFRONT/MAX FRONTBREITE
GH=139.28/22.64=6.15m
Geländer
H=100cm
GLASBRÜSTUNG, H=100cm,VSG
NICHT REFLEKTIEREND
TEILFLÄCHE A
TEILFLÄCHE B
TEILFLÄCHE C
TEILFLÄCHE D
ESG
VSG
BESTEHENDES TERRAIN NEU
GRUNDSTÜCKSGRENZE
ANSICHT WEST
BERECHNUNG GEBÄUDEHÖHE
ERMITTLUNG GEBÄUDEHÖHE
GIEBELFRONT
TEILFLÄCHE A 2.75X1.43=3.93m2
TEILFLÄCHE B 2.75X1.43=3.93m2
TEILFLÄCHE C 22.64X4.60=104.10m2
TEILFLÄCHE D 22.64X1.83/2=20.72m2
TEILFLÄCHE E = 0.90m2
GESAMT 132.58m2
GH=GIEBELFRONT/MAX FRONTBREITE
GH=132.58/22.64=5.86m
Geländer
H=100cm
Geländer
H=100cm
TEILFLÄCHE C
TEILFLÄCHE D
BESTEHENDES TERRAIN ALT
GRUNDSTÜCKSGRENZE
Niveau
an Gst.-Grenze
ANSICHT OST



ANSICHT NORD


BERECHNUNG GEBÄUDEHÖHE:
GIEBELFRONT: TEILFLÄCHE A 7,95X3,11/2=12,36m2
TEILFLÄCHE B 7,95X5,40=42,83m2
TEILFLÄCHE C 7,95X1,40=11,83m2
GESAMT 66,42m2
ERMITTLUNG GEBÄUDEHÖHE:
GH=GIEBELFRONT/MAX.FRONTBREITE
GH=66,42/7,95=8,35m
BERECHNUNG GEBÄUDEHÖHE:
GIEBELFRONT: TEILFLÄCHE A 7,66X2,66/2=10,19m2
TEILFLÄCHE B 8,10X5,10=41,31m2
TEILFLÄCHE C 7,95X1,38=10,97m2
GESAMT 62,47m2
ERMITTLUNG GEBÄUDEHÖHE:
GH=GIEBELFRONT/MAX.FRONTBREITE
GH=62,47/8,10=7,71m
TEILFLÄCHE
Maßgebende Gebäudehöhe bezogen auf best. Gelände
GLASBRÜSTUNG, H=100cm,VSG
NICHT REFLEKTIEREND
ESG
GLASBRÜSTUNG, H=100cm,VSG
NICHT REFLEKTIEREND
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
BESTEHENDES TERRAIN NEU AN HAUSKANTE
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

AUFBAUTEN

AUSSENWÄNDE

AUSENWAND - ERDGESCHOSS, GESCHOSS

	Anstrich 3x
- 12,5mm	Gipskarton GKF, GKF i
- 60,0mm	Lattung (Fichte/Tanne) 40x60mm
	dazw. Wärmeisolation (Mineralwolle), St.60mm
- 12,0mm	OSB-Platte
- 120,0mm	Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne)
	dazw. Wärmeisolation (Mineralwolle), St.120mm
- 12,0mm	diffusoffene MDF-Platte
- 165,0mm	Vollwärmeschutz:
	- Kleberschicht
	- Wärmeisolation (Mineralwolle - F), St.150mm
	- Kleberschicht mit eingebettetem
	- Textilgewebe
	- Grundierung
	- Silikatputz

X2 AUSENWAND - UNTERGESCHOSS (UNTER DER ERDE)

	Anstrich 3x
	Innenverputz
- 300,0mm	Stahlbetonwand
- 100,0mm	Wärmeisolation (Hartpolystyren)
	Feuchtigkeitsisolation
	Noppenfolie

X2' AUSENWAND - UNTERGESCHOSS (ÜBER DER ERDE)

	Anstrich 3x
	Innenverputz
- 300,0mm	Stahlbetonwand
- 100,0mm	Vollwärmeschutz:
	- Kleberschicht
	- Wärmeisolation (Hartpolystyren), St.100mm
	- Kleberschicht mit eingebettetem
	- Textilgewebe
	- Grundierung
	- Silikatputz

INNENWÄNDE

X3 INNENWAND St.170 mm

	Anstrich 3x
- 12,5mm	Gipskarton GKF, GKFI
- 12,0mm	OSB-Platte
- 100/120mm	Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne)
	dazw. Schallisolation (Mineralwolle), St.80mm
- 12,0mm	OSB-Platte
- 12,5mm	Gipskarton GKF, GKF i
	Anstrich 3x

X4 INNENWAND St.150 mm

	Anstrich 3x
- 12,5mm	Gipskarton GKF, GKFI
- 12,0mm	OSB-Platte
- 100/120mm	Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne)
	dazw. Schallisolation (Mineralwolle), St.80mm
- 12,0mm	OSB-Platte
- 12,5mm	Gipskarton GKF, GKF i
	Anstrich 3x

X5 INNENWAND - Ziegelmauer

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

DÄCHER

D DACHKONSTRUKTION - GESCHOSS

	Dachdeckung - Eternit
- 50,0mm	Lattung, Fichte/Tanne - Schneidelholz (50x50mm)
- 30,0mm	Kontralattung, Fichte/Tanne - Schneidelholz (30x50mm)
- 0,15mm	Unterspannbahne Tyvek HD Soft
- 320mm	Dachsparren 80x200mm + 60x120mm
	dazw. Wärmeisolation (Mineralwolle), St.320mm
- 100,0mm	Lattung (Fichte/Tanne)
	dazw. Wärmeisolation (Mineralwolle), St.100mm
- 0,16mm	Dampfsperre, PE Folie, Stöße verklebt
- 30,0mm	Metallunterkonstruktion
- 12,5mm	Gipskarton GKF, GKFI
	Anstrich 3x

FUSSBÖDEN

P1 KERAMIKFUßBODEN - UNTERGESCHOSS

- 10,0mm	Keramikfliesen in Dünnbettmörtel
- 60,0mm	Zementestrich
- 55,0mm	Systemplatte der Bodenheizung
- 100,0mm	Wärmeisolation (Hartpolystyren)
	Feuchtigkeitsisolation ELASTOBIT
	Penetrationsanstrich
- 150,0mm	Stahlbetonplatte
- 100,0mm	Rollierung
	Gewachsener Boden

P2 LAMINATFUßBODEN - UNTERGESCHOSS

- 10,0mm	Laminat
- 60,0mm	Zementestrich
- 55,0mm	Systemplatte der Bodenheizung
- 100,0mm	Wärmeisolation (Hartpolystyren)
	Feuchtigkeitsisolation ELASTOBIT
	Penetrationsanstrich
- 150,0mm	Stahlbetonplatte
- 100,0mm	Rollierung
	Gewachsener Boden

P3 KERAMIKFUßBODEN - ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS

- 10,0mm	Keramikfliesen in Dünnbettmörtel
- 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, GKFI
	Anstrich 3x

P4 LAMINATFUßBODEN - 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, GKFI
	Anstrich 3x

P5 ÖLDICHTER ESTRICH - GARAGE

- 60,0mm	Öldichter Estrich
- 55,0mm	Systemplatte der Bodenheizung
- 100,0mm	Wärmeisolation (Hartpolystyren)
	Feuchtigkeitsisolation ELASTOBIT
	Penetrationsanstrich
- 150,0mm	Stahlbetonplatte
- 100,0mm	Rollierung
	Gewachsener Boden

P6 TERRASSENBELAG - TERRASSE

- 25,0mm	Terrassenbelag
- 60,0mm	Lattung (Fichte/Tanne) 60x50mm
- 2,0mm	Dichtung-Einschmelzfolie FATRAFOL
	Geotextilie Fatratex 300
- 22,0mm	OSB-Platte
- 40,0mm	Lattung (Fichte/Tanne) 60x40mm
	dazw. Wärmeisolation (Mineralwolle), St.40mm
- 220,0mm	Holzständerkonstruktion (Fichte/Tanne) 80x220mm
	dazw. Wärmeisolation (Mineralwolle), St.220mm
- 30,0mm	Metallunterkonstruktion
- 12,5mm	Gipskarton GKF, GKFI
	Anstrich 3x

P7 PFLASTER - PARKPLATZ, FUSWEG

- 60,0mm	Betonpflaster
- 40,0mm	Pflasterbett
- 100,0mm	Rollierung
	Gewachsener Boden/Erdschüttung

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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 / Gebäudenebenflächen:** 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
Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap