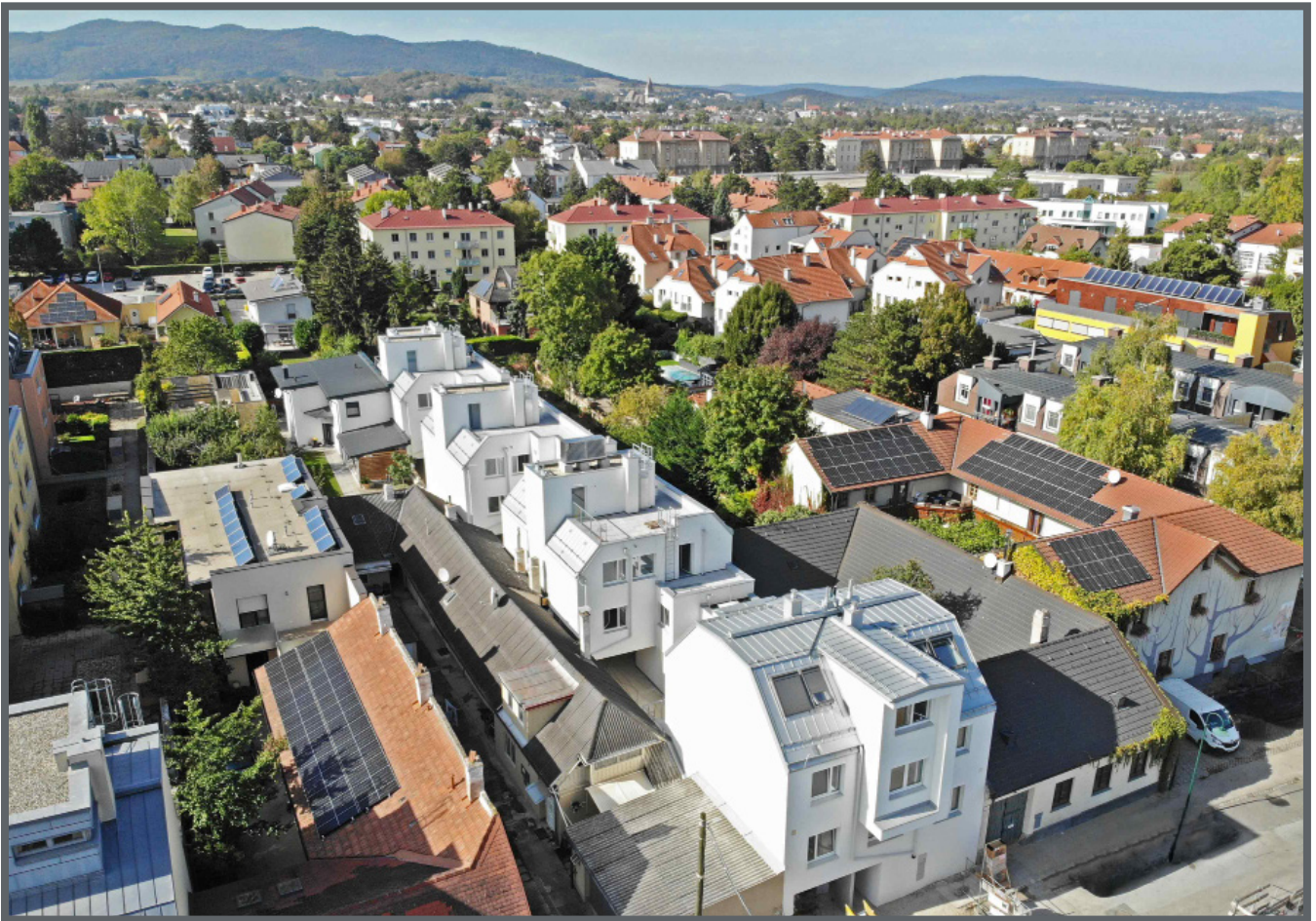


# 2345 Brunn am Gebirge

Feldstrasse 23

9 Freifinanzierte Wohnungen  
Miete mit Kaufoption



Kontakt: Rafaela STIPPINGER

01/505 87 75 - 5556

[rafaela.stippinger@schoenerezukunft.at](mailto:rafaela.stippinger@schoenerezukunft.at)



[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)

# Inhaltsverzeichnis

■ Umgebung und Lage Seite 1 - 2

■ Das Projekt im Überblick Seite 3

■ Kalkulation Seite 4

■ Pläne Seite 5 - 27

Top 1 Seite 5

Top 2 Seite 6 - 8

Top 3 Seite 9 - 11

Top 4 Seite 12 - 14

Top 5 Seite 15 - 17

Top 6 Seite 18 - 20

Top 7 Seite 21 - 23

Top 8 Seite 24 - 25

Top 9 Seite 26 - 27

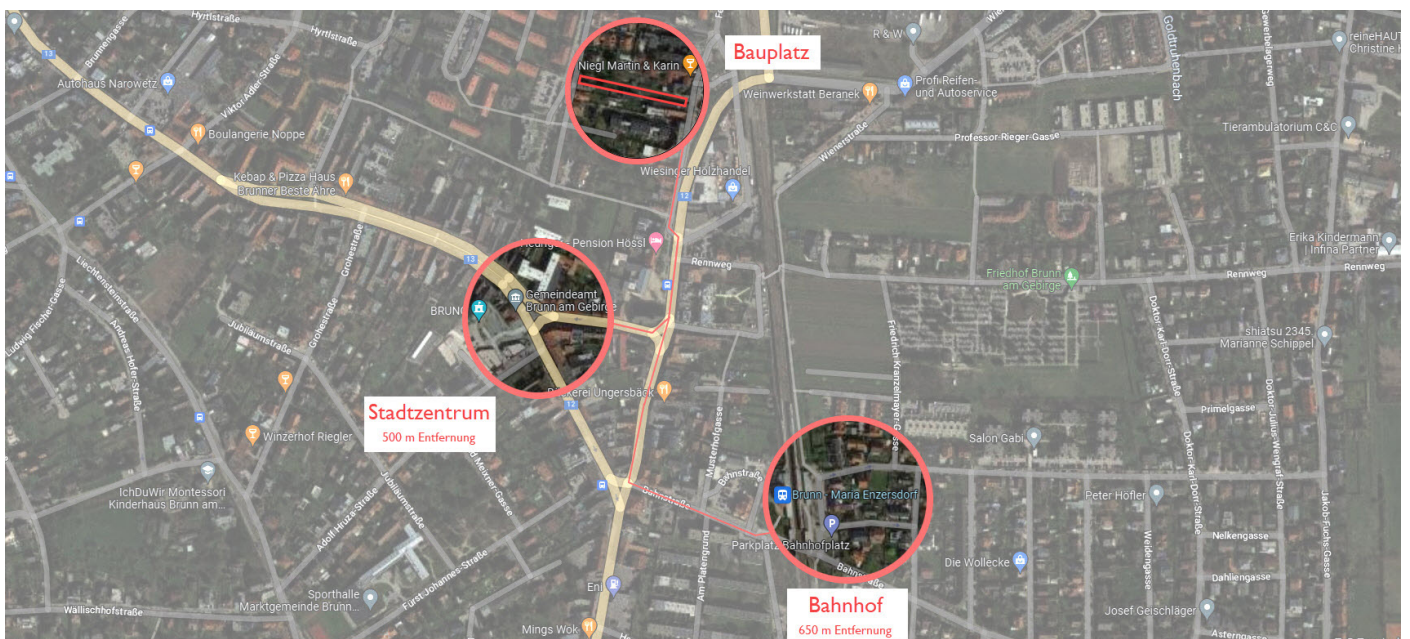
■ Bau- und Ausstattungsbeschreibung Seite 28 - 29



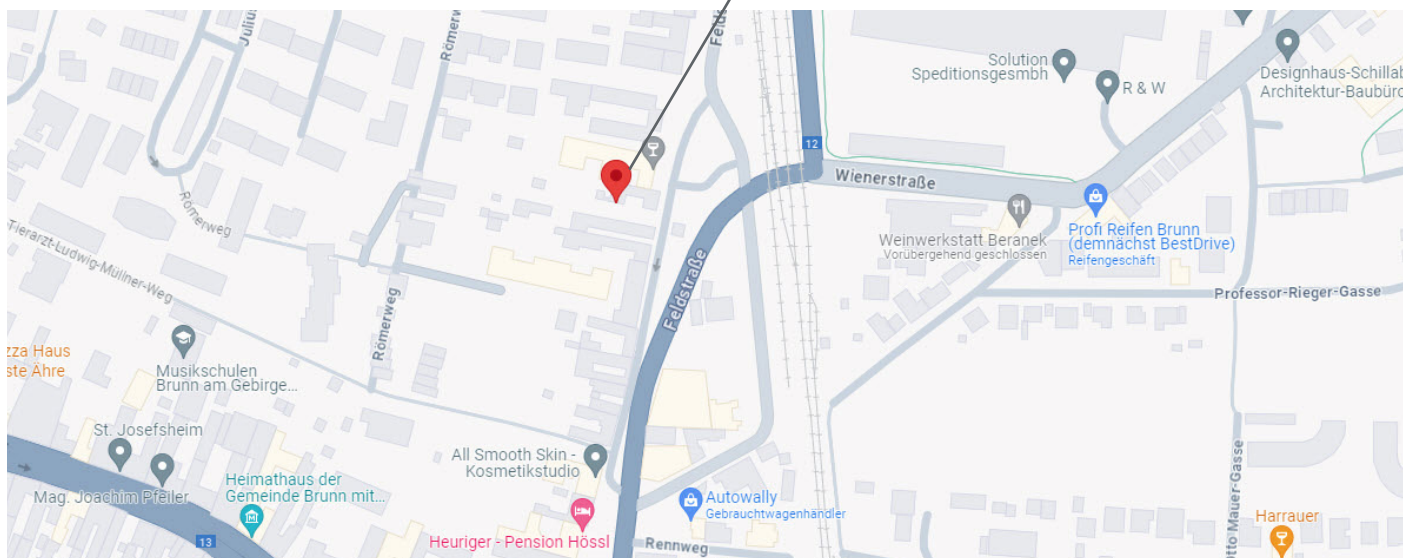
# Umgebung & Lage

Die Wohnhausanlage liegt in Brunn am Gebirge, südlich der Wiener Stadtgrenze und bietet mit seiner Lage zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten ins Grüne, trumft aber auch mit den vielseitigen Einkaufsangeboten in unmittelbarer Umgebung und nicht zuletzt durch die Nähe zur Stadt Wien.

Der von der Anlage 5 Gehminuten entfernte Ortskern, mit seinen Altbauten und dem geschäftigen Treiben zahlreicher Gewerbebetriebe sorgt für eine hohe Lebensqualität.



In Brunn am Gebirge warten außerdem verschiedenste Freizeitangebote auf Einwohner und Besucher. Für die Kleinen gibt es ein Kinderfreibad, das Lerchenhöhe Gelände lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein. In und um Brunn gibt es zudem mehrere Wander- und Mountainbike-Strecken. Die Campusteiche bieten schöne Möglichkeiten zum Flanieren und Verweilen am Wasser. Auch Golfliebhaber kommen im Golf & Country Club Brunn auf Ihre Kosten.



Das Wohngebäude bietet eine sehr gute Infrastruktur:

Der Bahnhof Brunn/Maria Enzersdorf ist von der Wohnhausanlage zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Wien.

Auch zahlreiche Buslinien, beispielsweise nach Mödling und Liesing, stehen zur Verfügung.

Verkehrstechnisch ist der Ort über die Wiener Außenringautobahn und der Verbindung zur Südbahn ideal mit Wien, St. Pölten und Krems verbunden.





# Das Projekt im Überblick

Die Wohnhausanlage liegt zentral im Bauland – Kerngebiet, in der Feldstraße, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.

Das Bauwerk unterteilt sich in das Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und das Dachgeschoss.

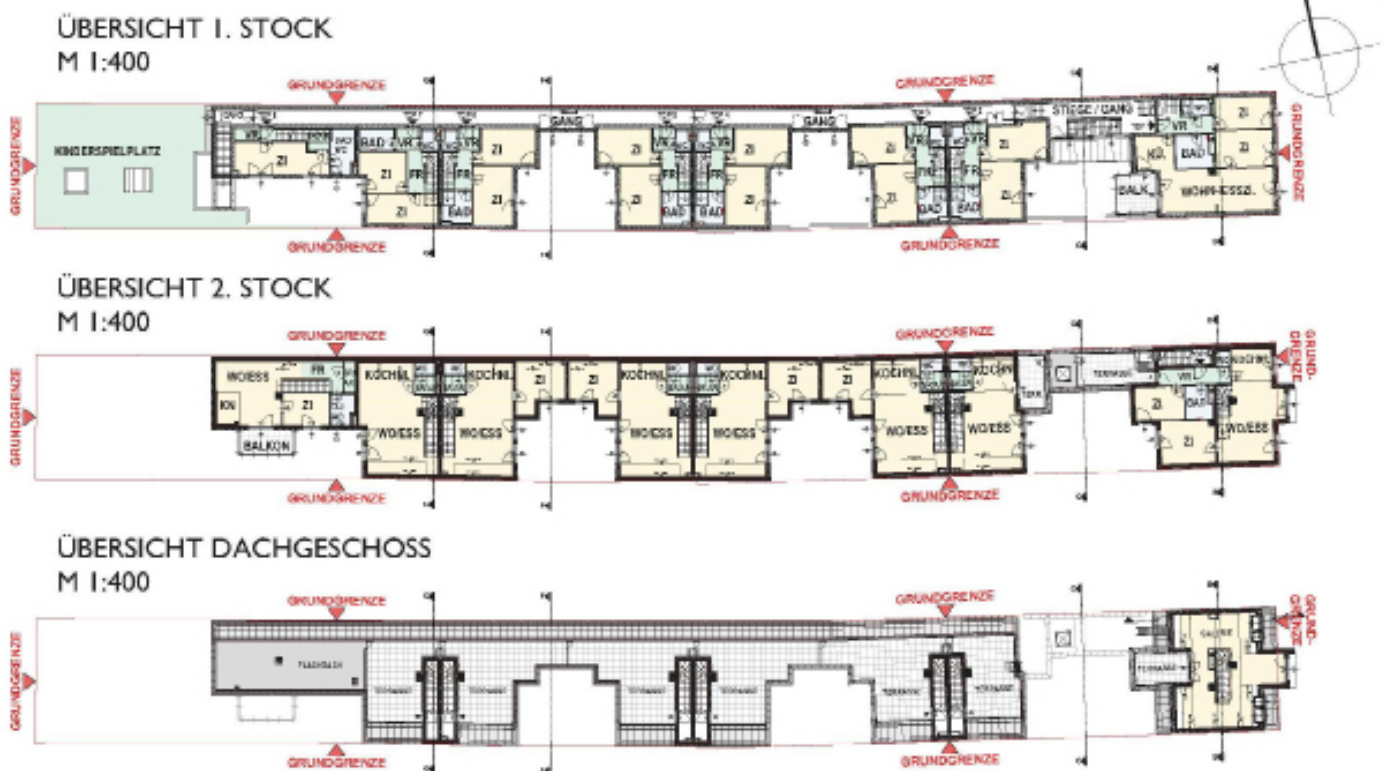
Im Erdgeschoss sind 9 Einlagerungsräume, der Müllraum, Fahrradstellplätze sowie der Haustechnikraum untergebracht. Die KFZ-Stellplätze, welche extra angemietet oder erworben werden können sowie der Ausgang zum Kinderspielplatz befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Zugänge zu den Wohnungen Top 1 - 8, die überwiegend als bis ins Dachgeschoss reichende Maisonettewohnungen aufgebaut sind. Lediglich die Wohnung Top 1 befindet sich ausschließlich auf einer Ebene.

Im 2. Stockwerk befindet sich der Zugang zur Top 9, bei der es sich ebenfalls um eine Maisonettewohnung handelt.

Errichtet werden insgesamt 5 Wohnungen mit 4 Zimmern und 4 Wohnungen mit 3 Zimmern.

Sämtliche Wohnungen erhalten attraktive Freiflächen in Form von Balkonen oder großzügigen Dachterrassen. Die Dachterrassen sind jeweils von den Wohnungen durch einen eigenen Dachzugang erreichbar.





**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

**2345 Brunn am Gebirge, Feldstraße 23  
Bezirk Mödling**

Kalkulation per 20.12.23, Änderungen vorbehalten!

Top	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Terrasse	Balkon	Eigenmittel	Monatliche Belastung
1	1.OG	3	82,89 m <sup>2</sup>	----	10,36 m <sup>2</sup>	58.866,--	1.444,--
2	1.OG-DG	3	90,62 m <sup>2</sup>	41,03 m <sup>2</sup>	----	75.054,--	1.834,--
3	1.OG-DG	4	106,76 m <sup>2</sup>	43,61 m <sup>2</sup>	----	87.563,--	2.136,--
4	1.OG-DG	4	109,26 m <sup>2</sup>	44,14 m <sup>2</sup>	----	89.770,--	2.189,--
5	1.OG-DG	4	108,91 m <sup>2</sup>	44,06 m <sup>2</sup>	----	89.770,--	2.189,--
6	1.OG-DG	4	108,17 m <sup>2</sup>	43,81 m <sup>2</sup>	----	89.035,--	2.172,--
7	1.OG-DG	3	93,03 m <sup>2</sup>	32,07 m <sup>2</sup>	----	75.790,--	1.852,--
8	1.OG-2.OG	3	84,32 m <sup>2</sup>	----	9 m <sup>2</sup>	66.224,--	1.622,--
9	2.OG-DG	3 +Galerie	127,73 m <sup>2</sup>	26,57 m <sup>2</sup>	----	97.129,--	2.367,--

Miete inkl. BK und USt., exkl. Heizung und Strom

Kosten für KFZ-Stellplatz: € 98,-- überdacht / € 68,-- nicht überdacht



## Top I - I. Obergeschoss

3 Zimmer  
Wohnfläche: 82,89 m<sup>2</sup>  
Balkon: 10,36 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil

Übersicht:



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 58.866,--  
mtl Kosten: € 1.455,08

Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 2 - I. Obergeschoss

Ebene I

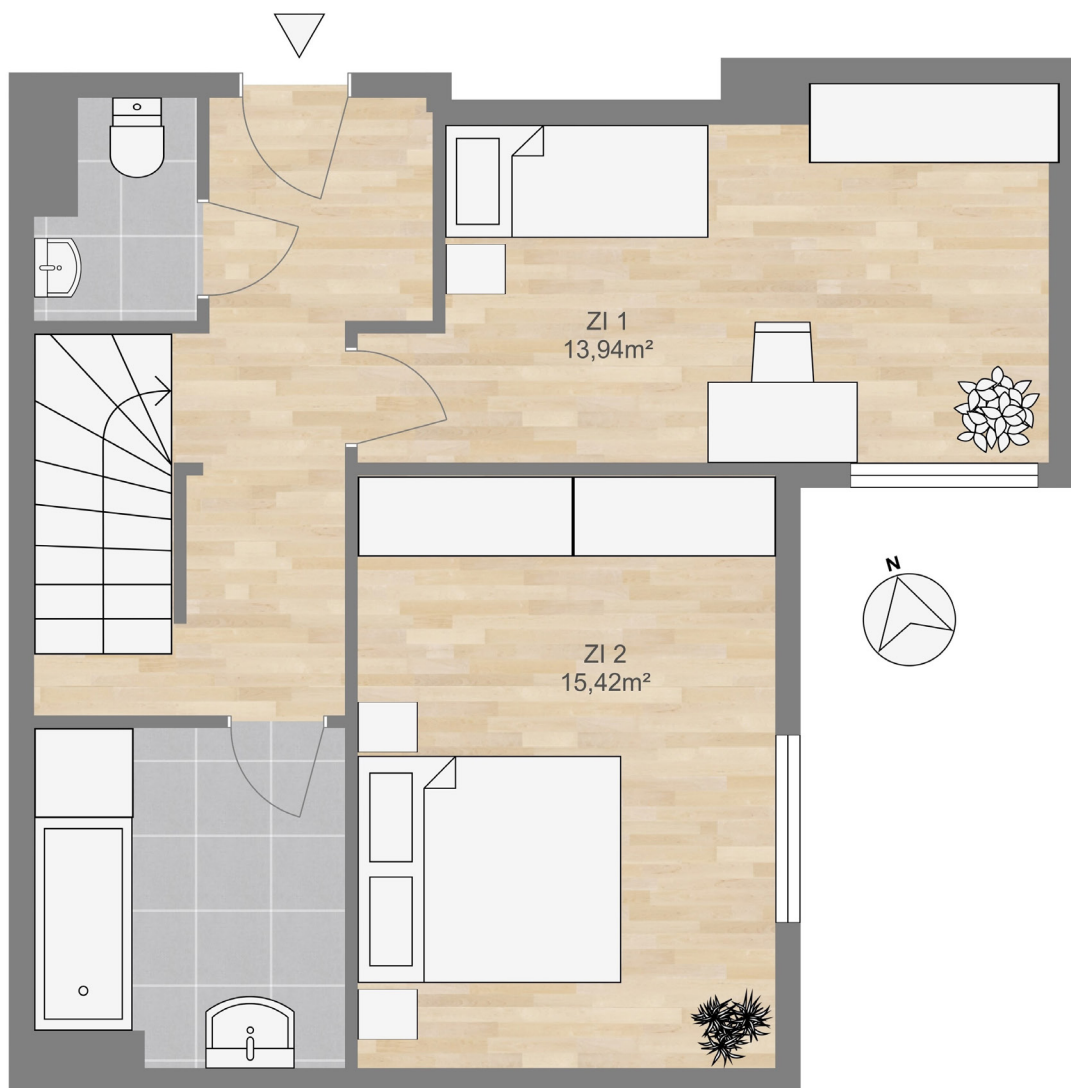
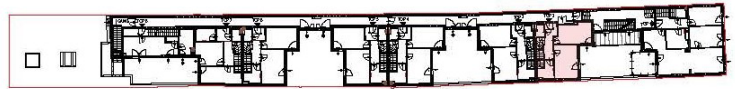
3 Zimmer

Wohnfläche: 90,60 m<sup>2</sup>

Terrasse: 41,03 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil

Übersicht:



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 75.054,--

mtl Kosten: € 1.848,23

Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

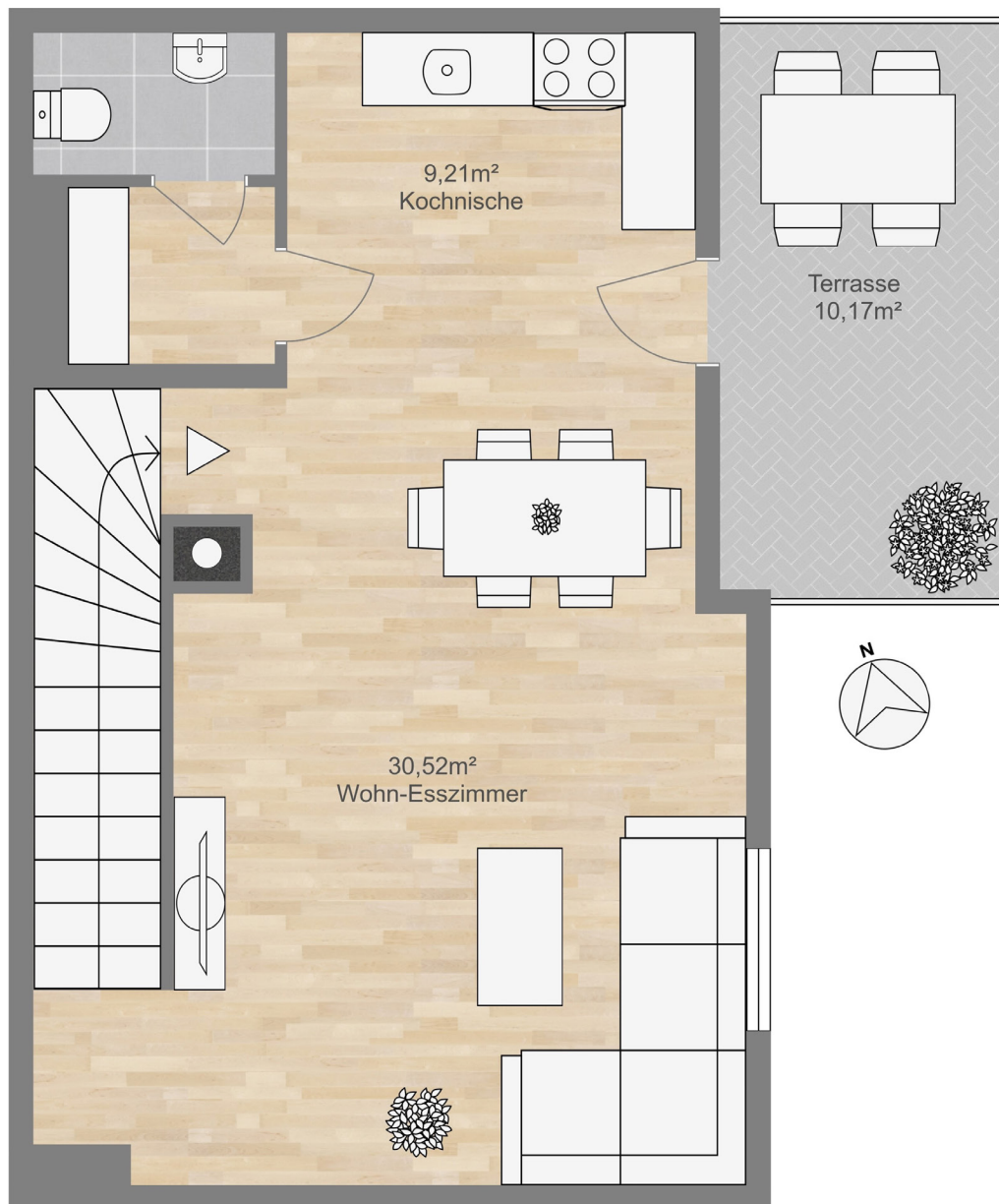
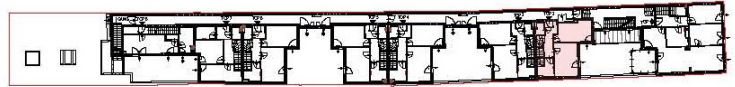
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.



## Top 2 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

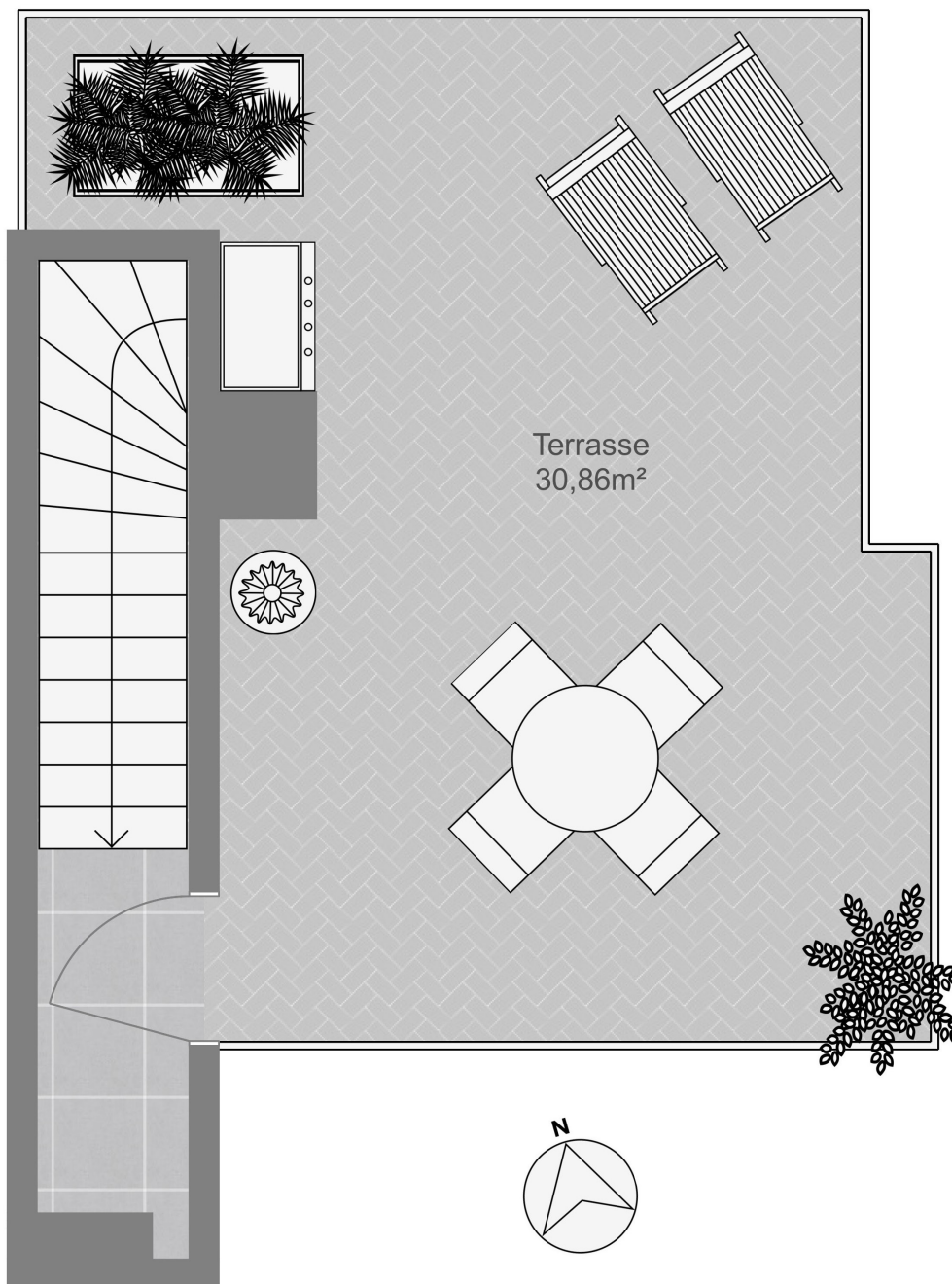
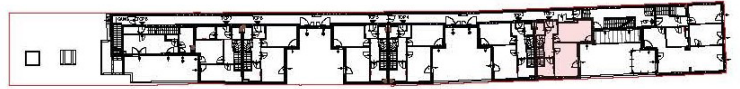
Übersicht:



## Top 2 - Dachgeschoss

Ebene 3

Übersicht:



Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.



## Top 3 - I. Obergeschoss

Ebene I

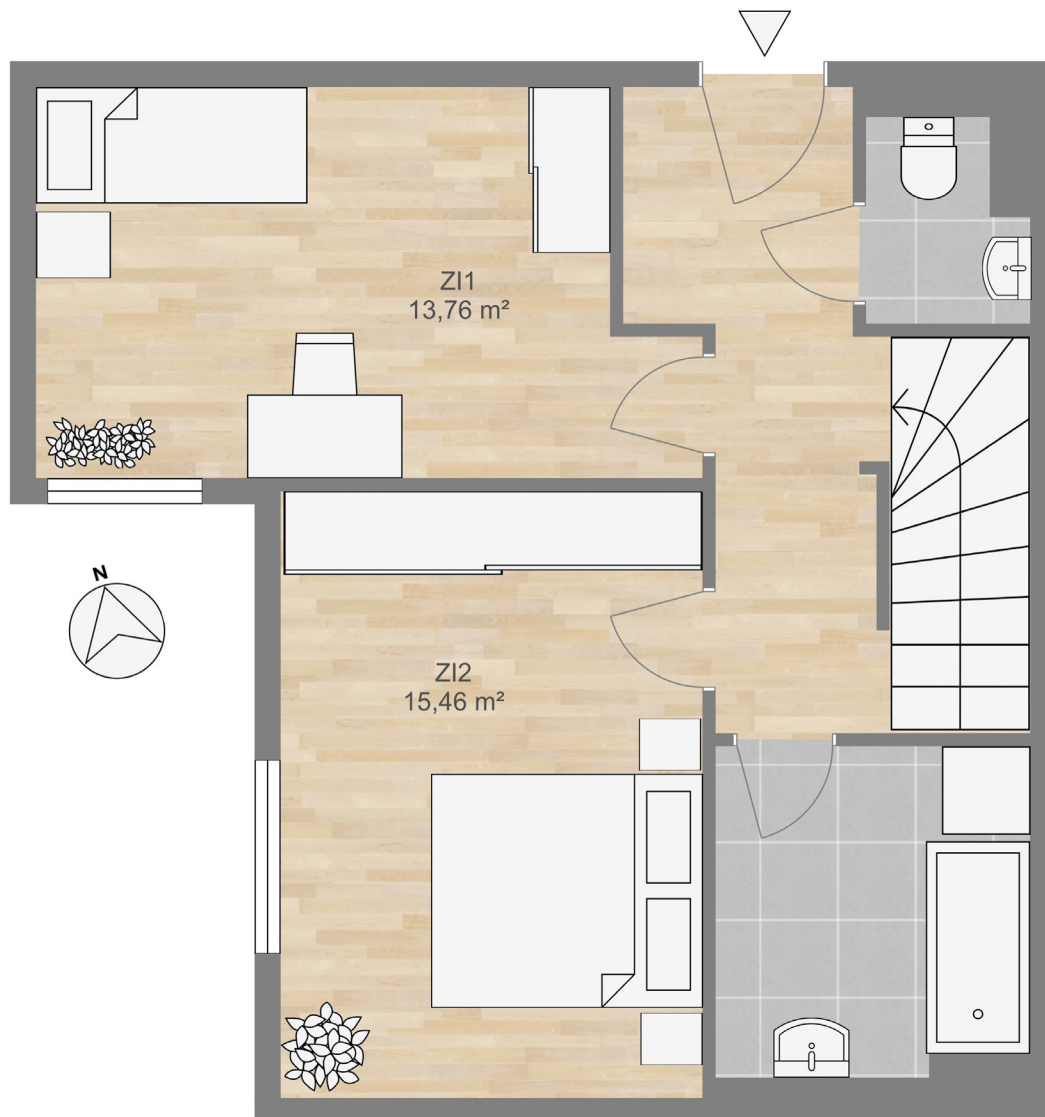
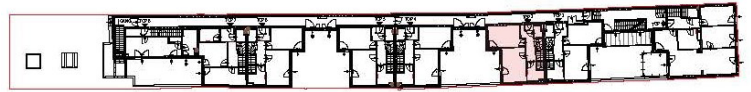
4 Zimmer

Wohnfläche: 106,74 m<sup>2</sup>

Terrasse: 43,61 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil

Übersicht:



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 87.563,--

mtl Kosten: € 2.152,04

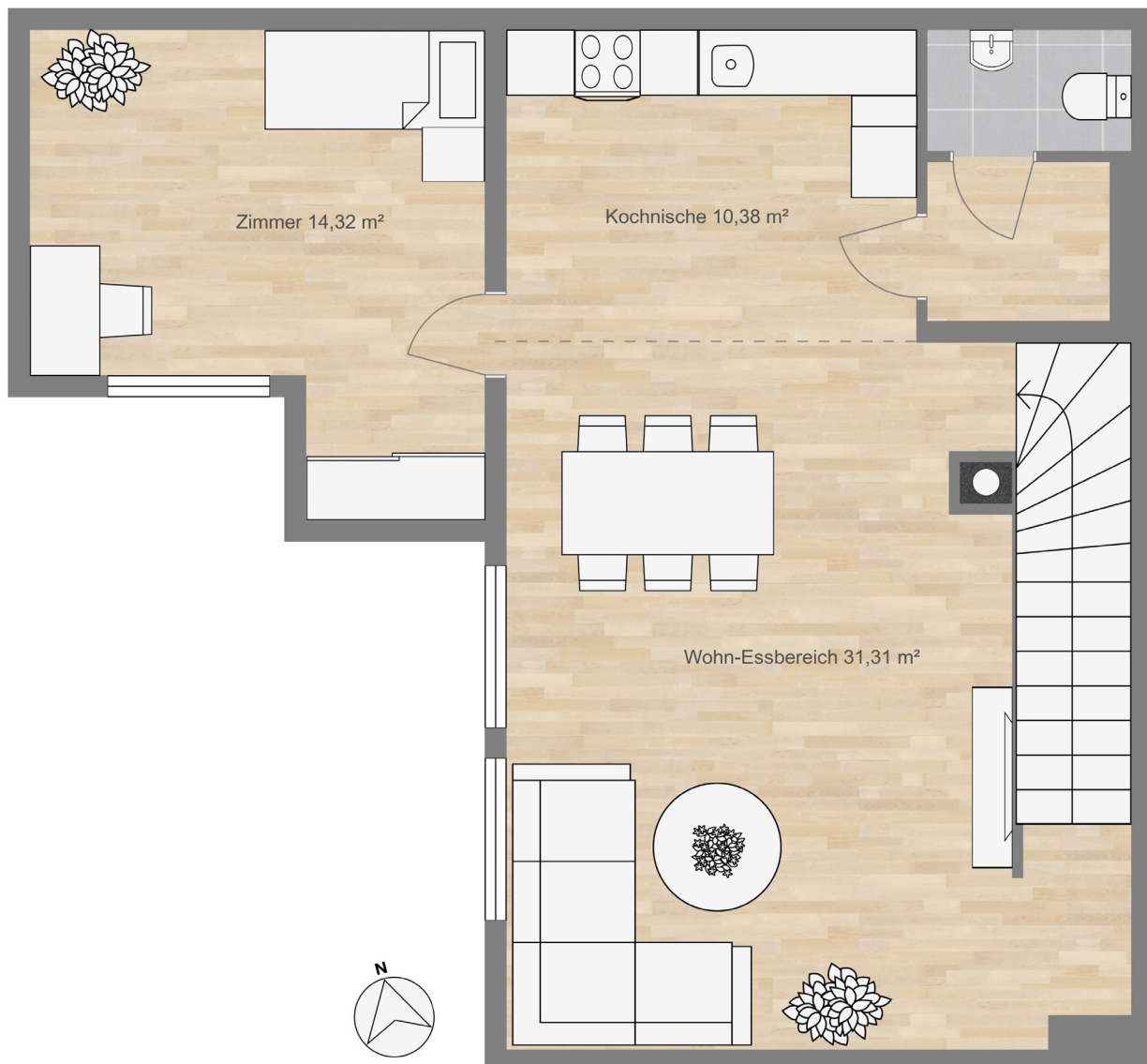
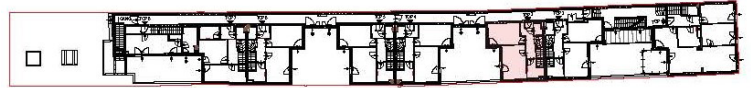
Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 3 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

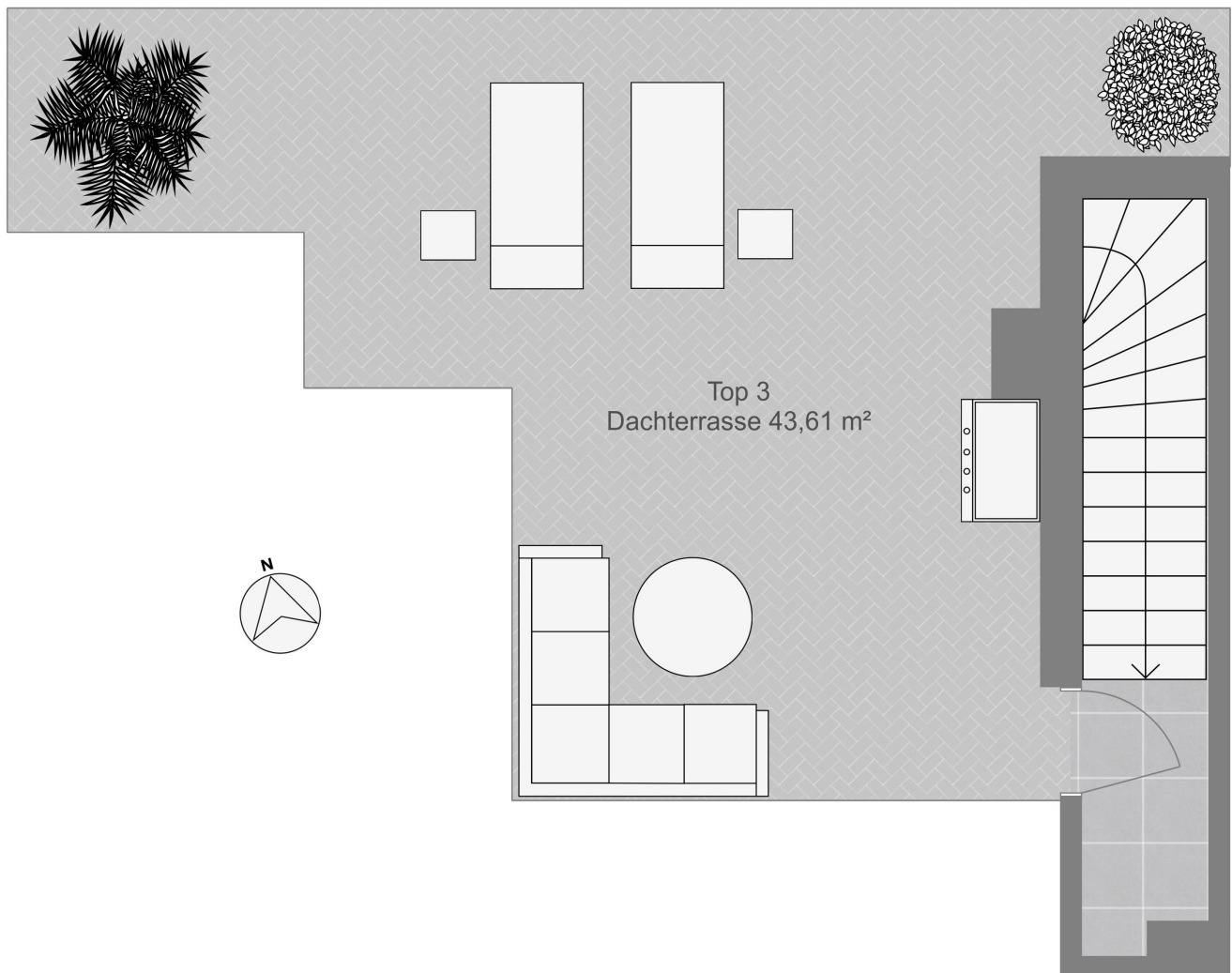
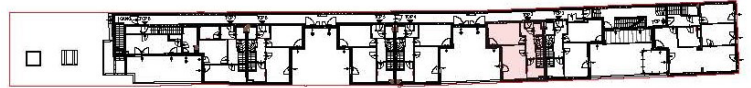
Übersicht:



## Top 3 - Dachgeschoss

Ebene 3

Übersicht:





## Top 4 - I. Obergeschoss

Übersicht:

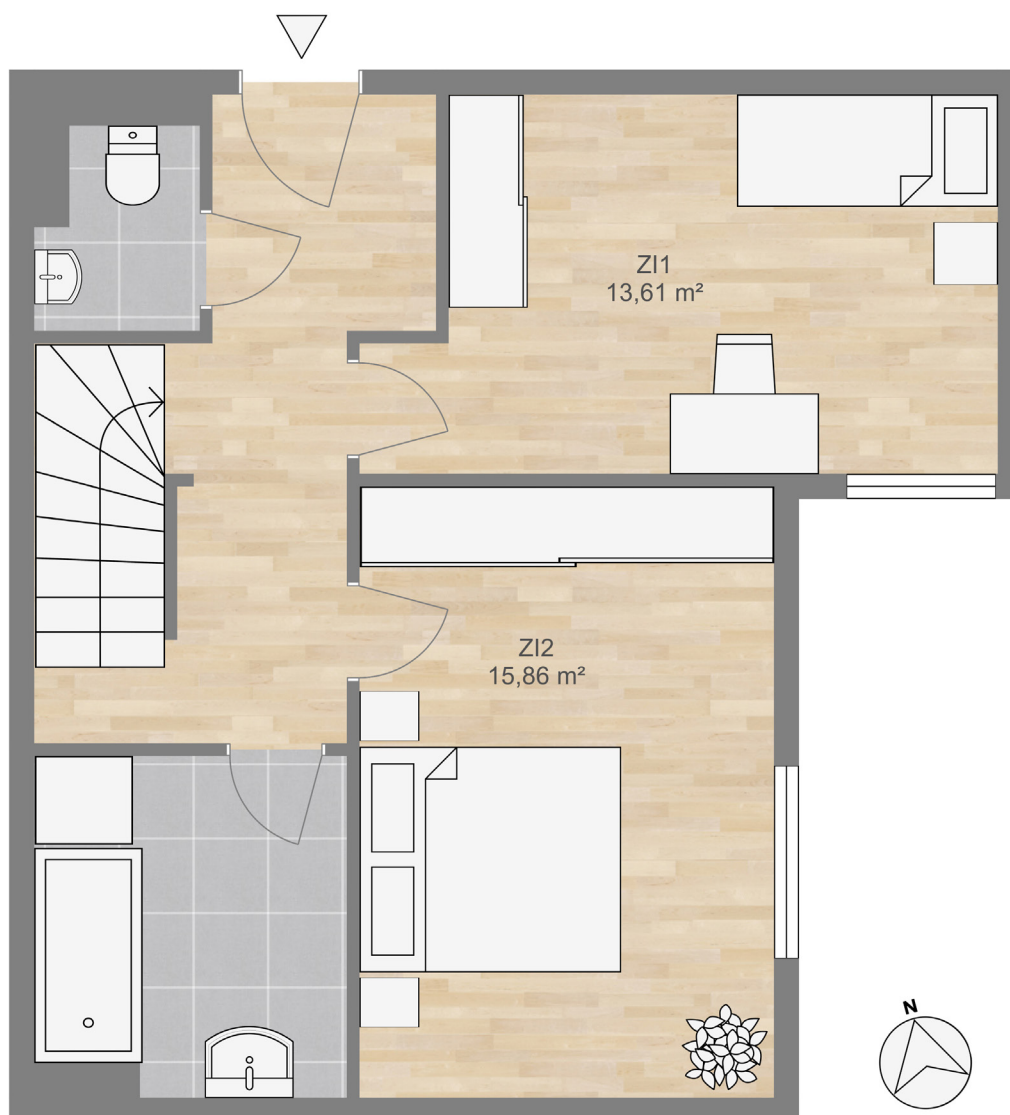
Ebene I

4 Zimmer

Wohnfläche: 109,26 m<sup>2</sup>

Terrasse: 44,14 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 89.770,--

mtl Kosten: € 2.205,64

Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 4 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

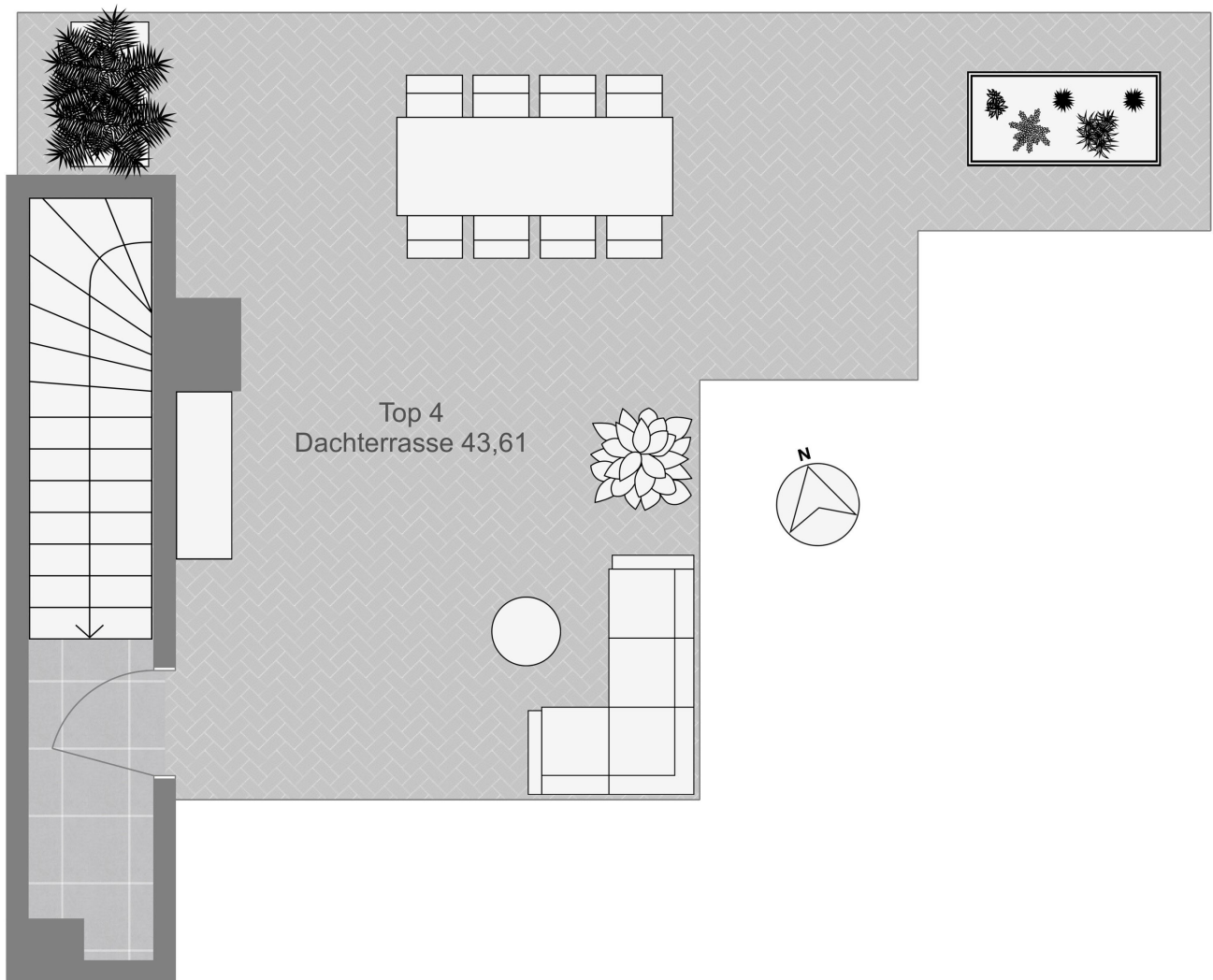
Übersicht:



## Top 4 - Dachgeschoss

Ebene 3

Übersicht:





## Top 5 - I. Obergeschoss

Ebene I

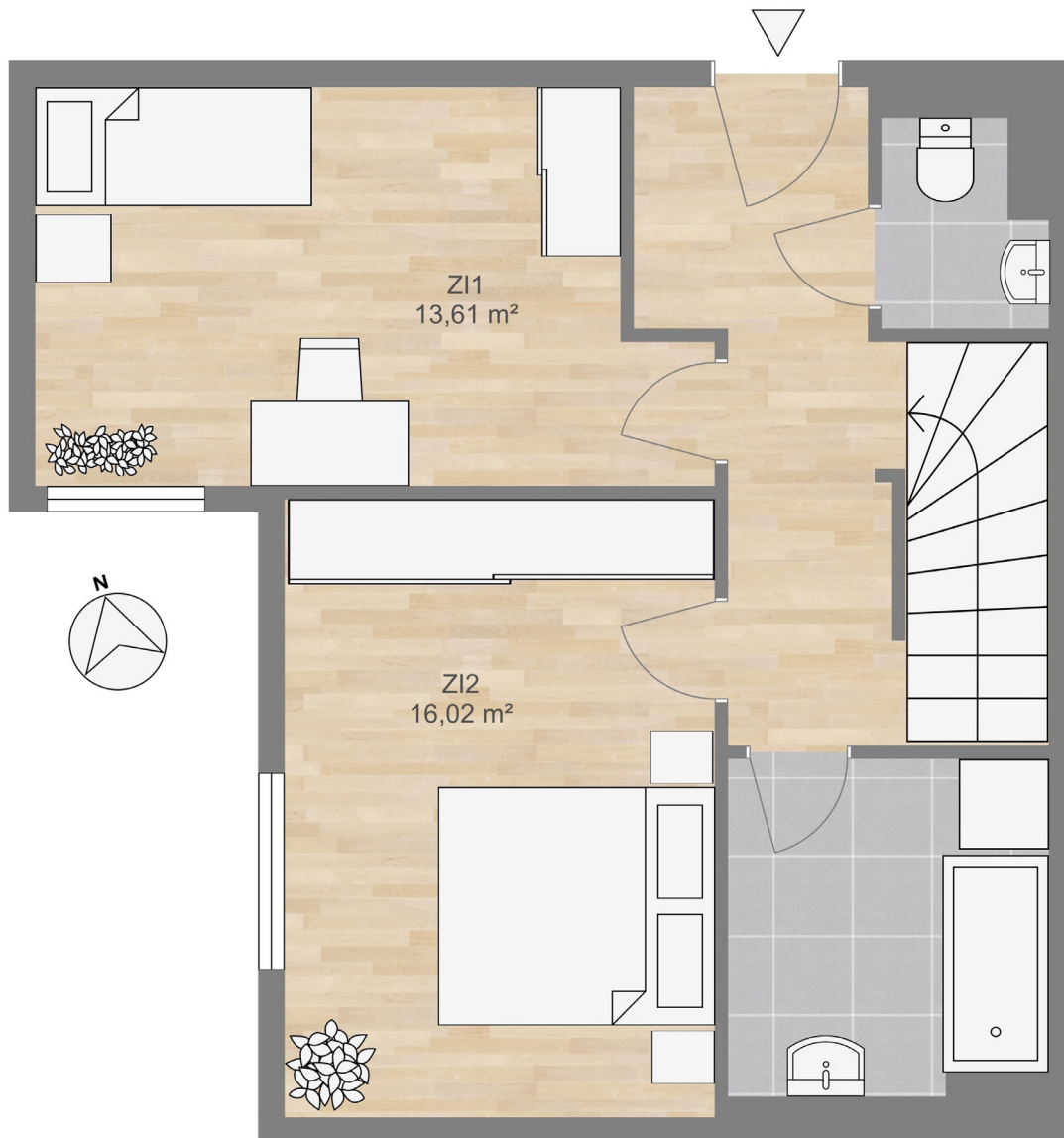
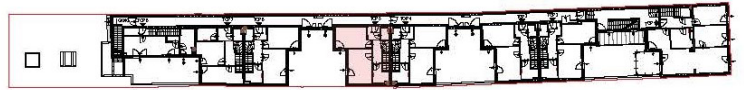
4 Zimmer

Wohnfläche: 108,91 m<sup>2</sup>

Terrasse: 44,06 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil

Übersicht:



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 89.770,--

mtl Kosten: € 2.205,64

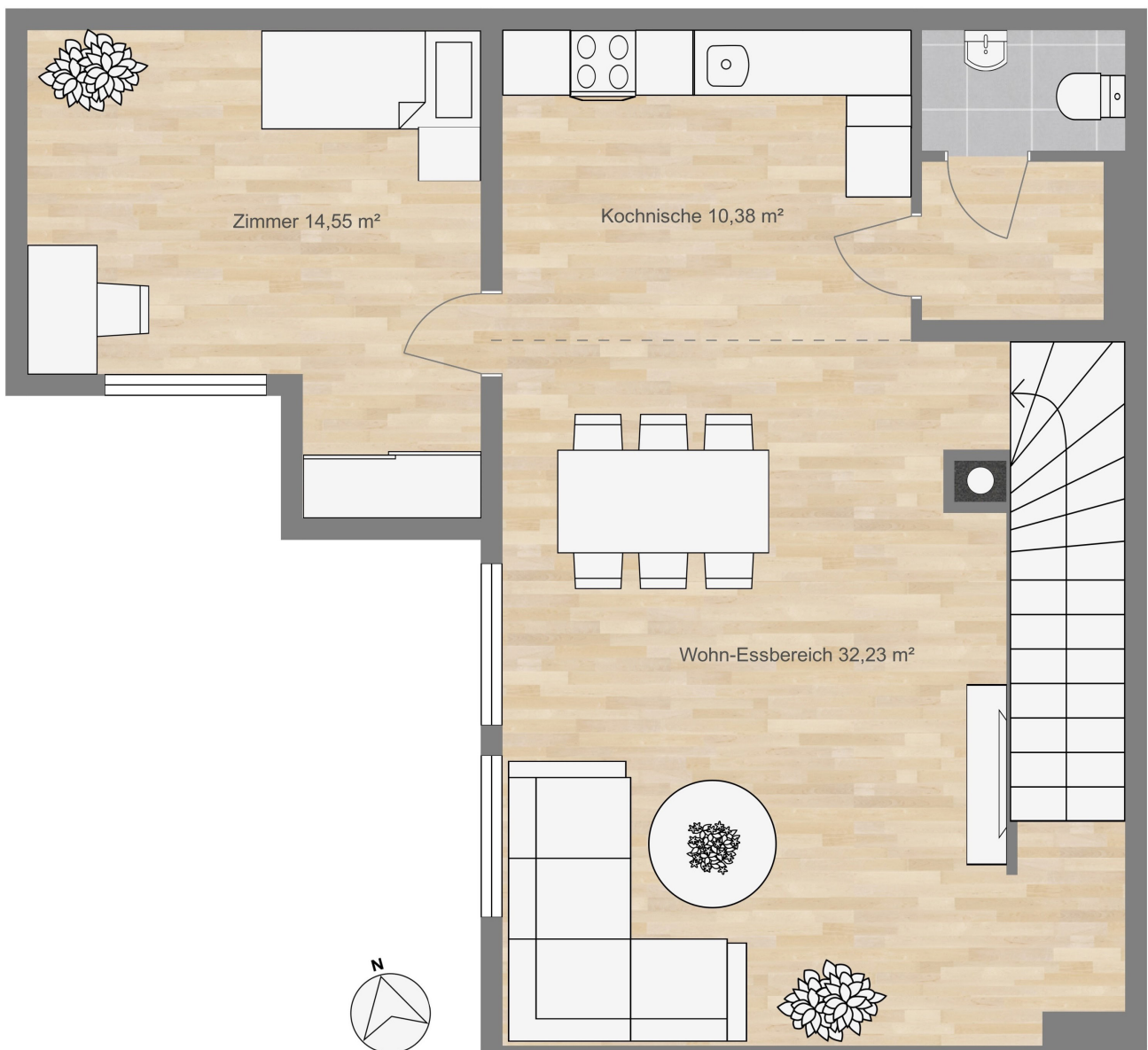
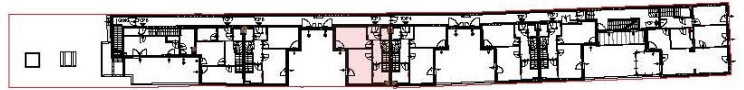
Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 5 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

Übersicht:

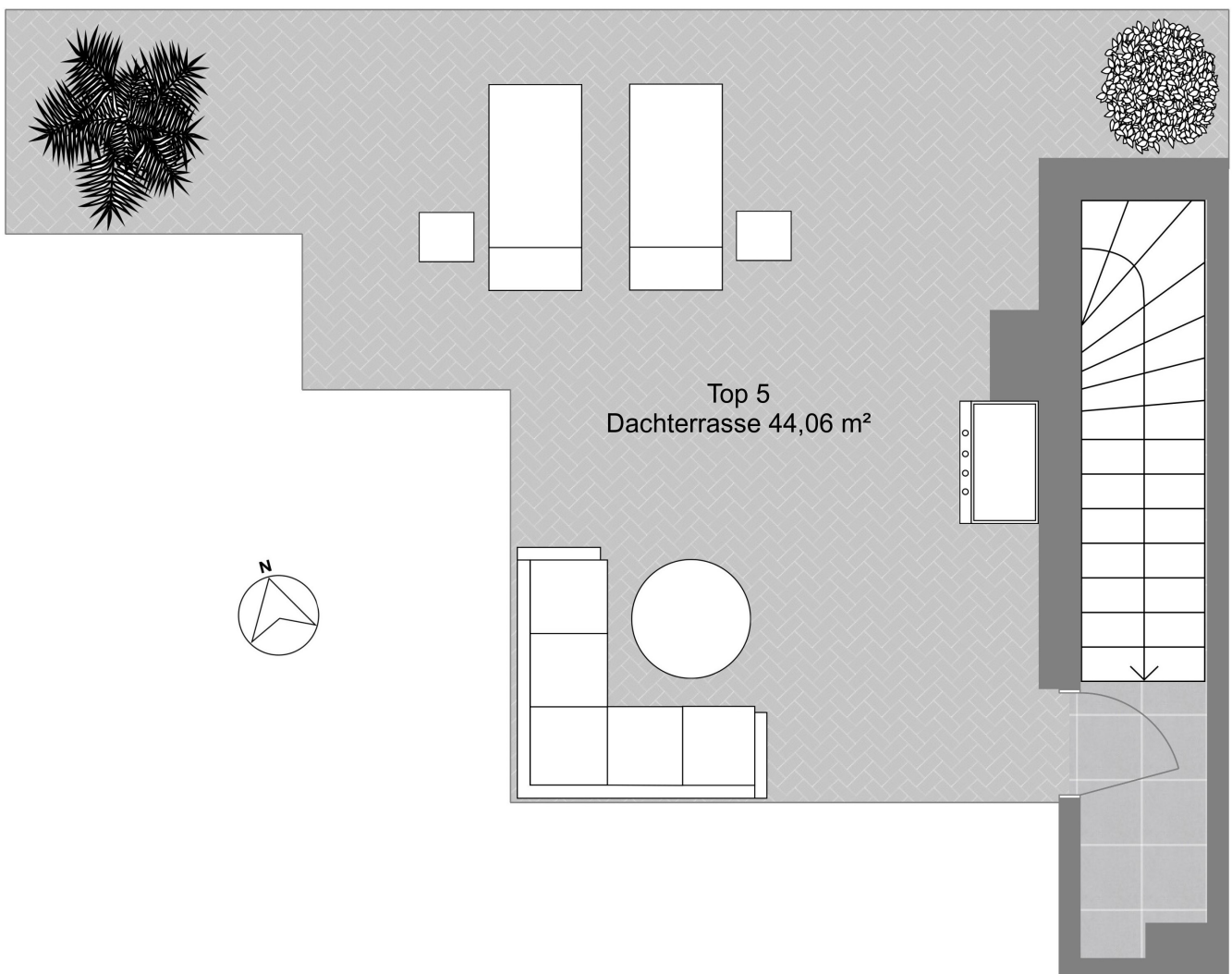
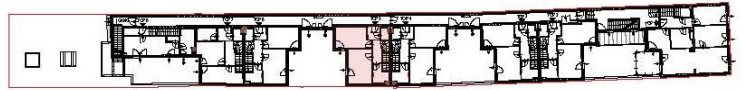


Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 5 - Dachgeschoss

Ebene 3

Übersicht:





## Top 6 - I. Obergeschoss

Ebene I

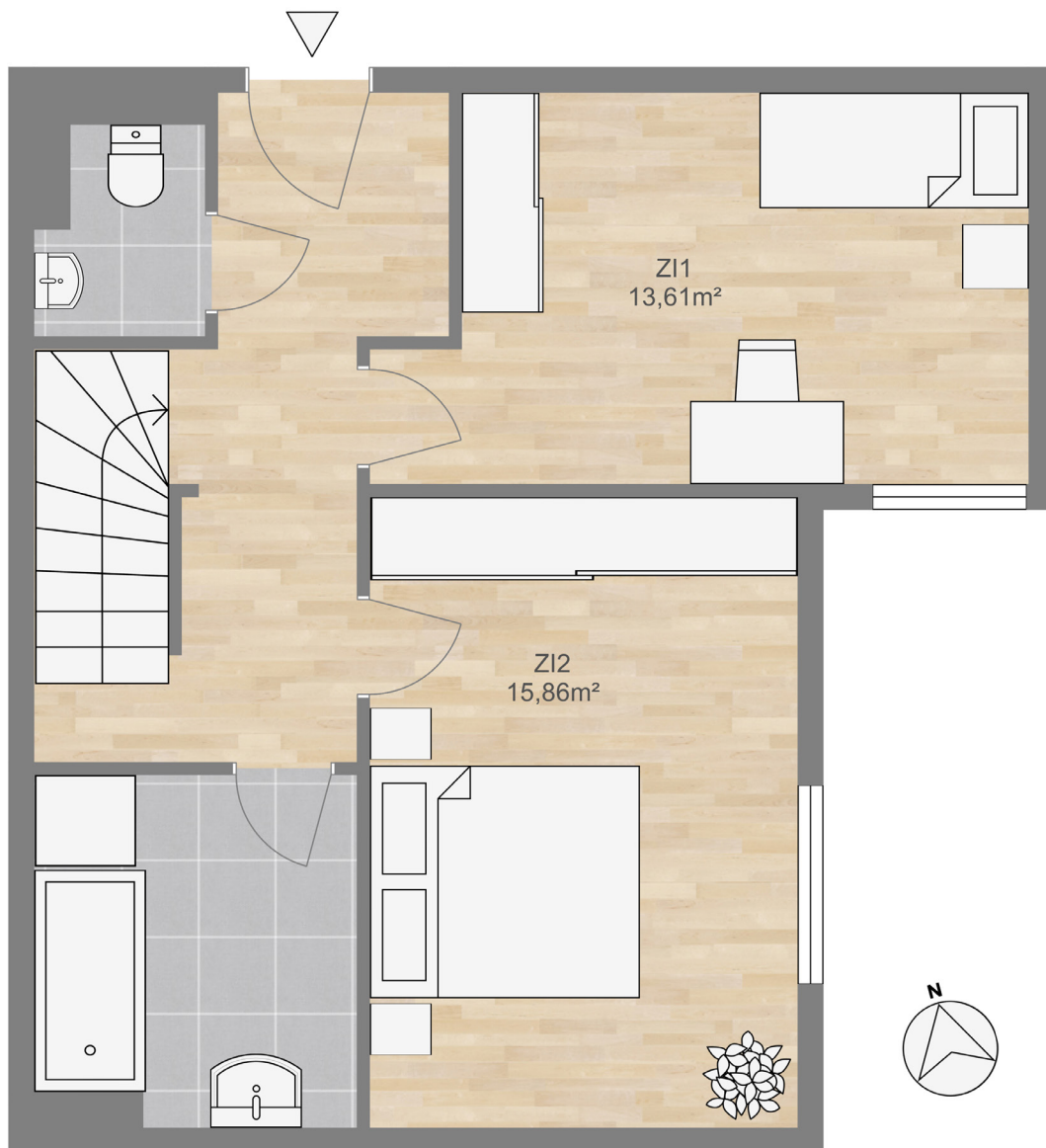
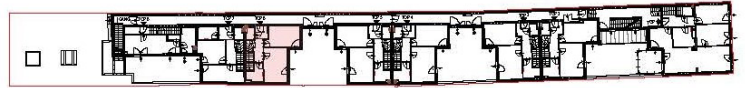
4 Zimmer

Wohnfläche: 108,16 m<sup>2</sup>

Terrasse: 43,81 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil

Übersicht:



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 89.035,--

mtl Kosten: € 2.187,77

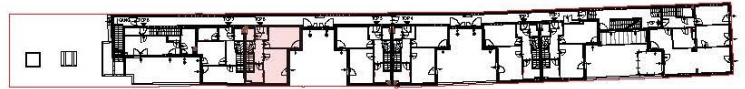
Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 6 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

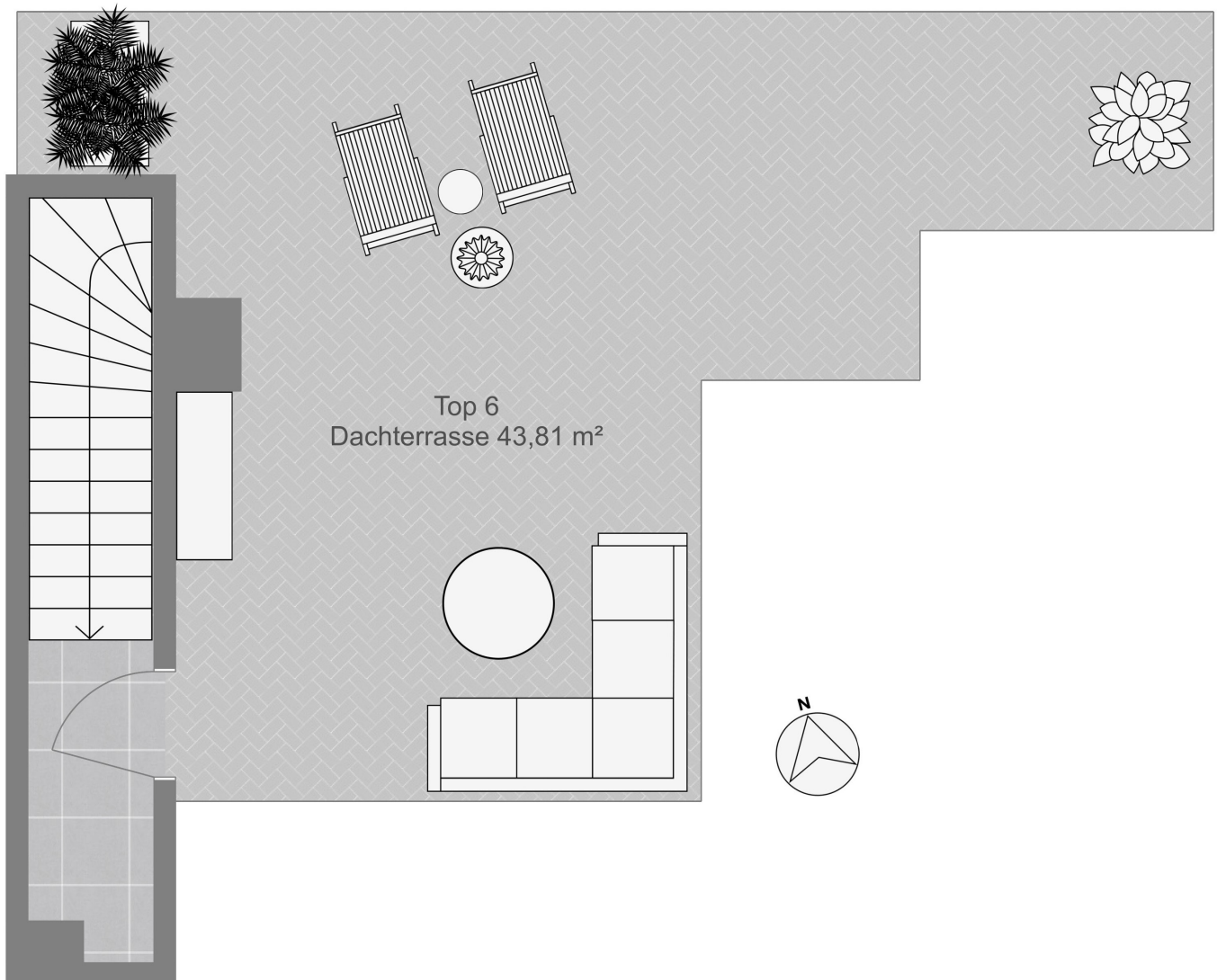
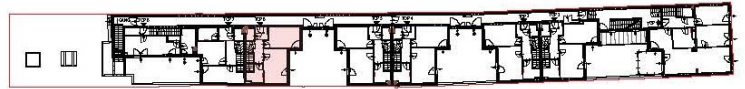
Übersicht:



## Top 6 - Dachgeschoss

Ebene 3

Übersicht:





## Top 7 - I. Obergeschoss

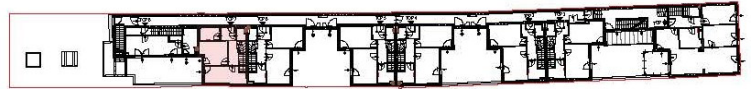
Übersicht:

Ebene I

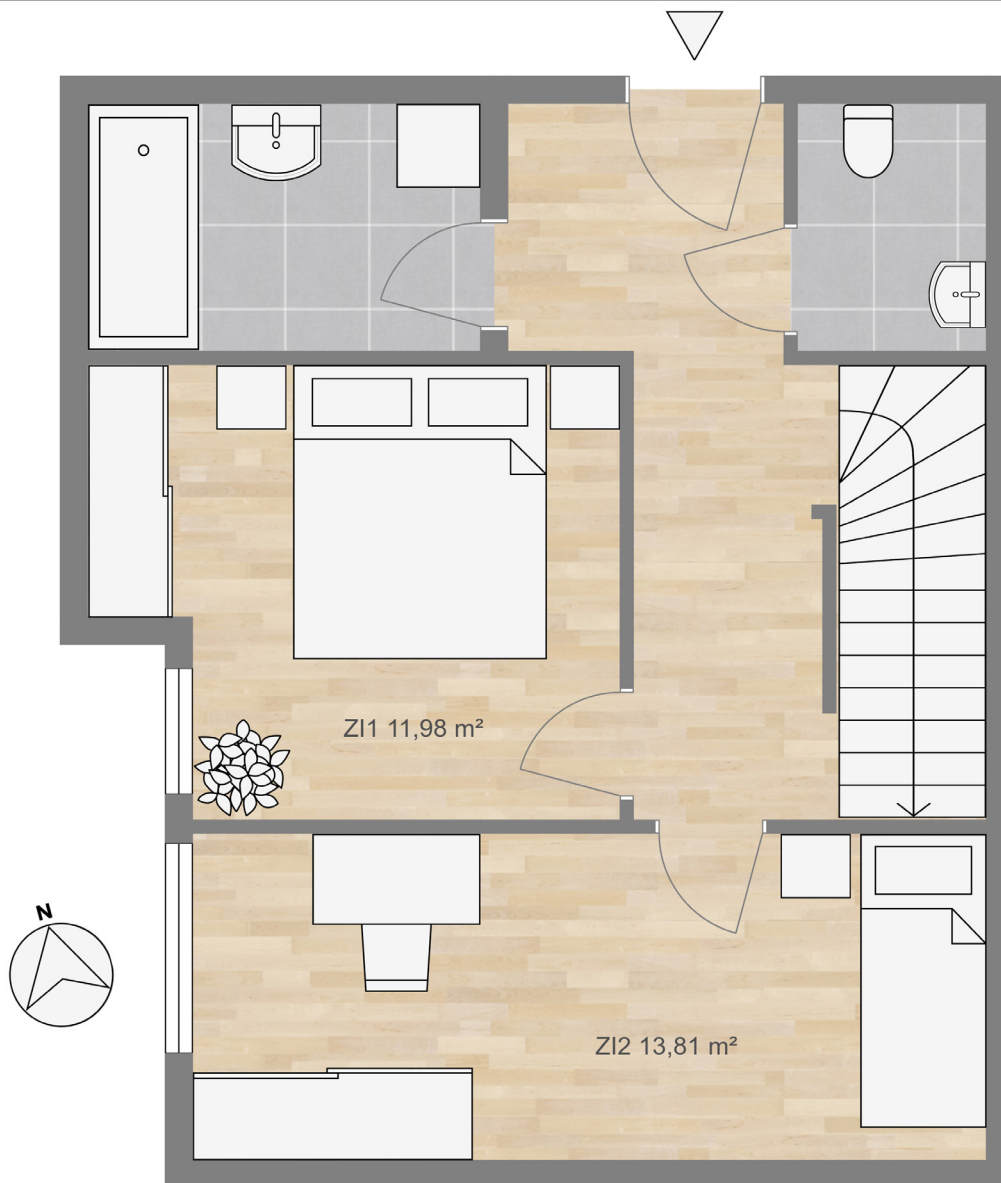
3 Zimmer

Wohnfläche: 93,04 m<sup>2</sup>

Terrasse: 32,07 m<sup>2</sup>



+ Kellerabteil



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 75.790,--

mtl Kosten: € 1.866,11

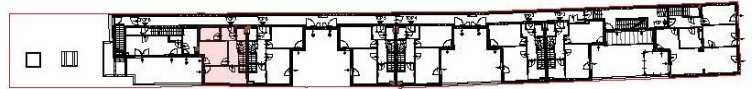
Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 7 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

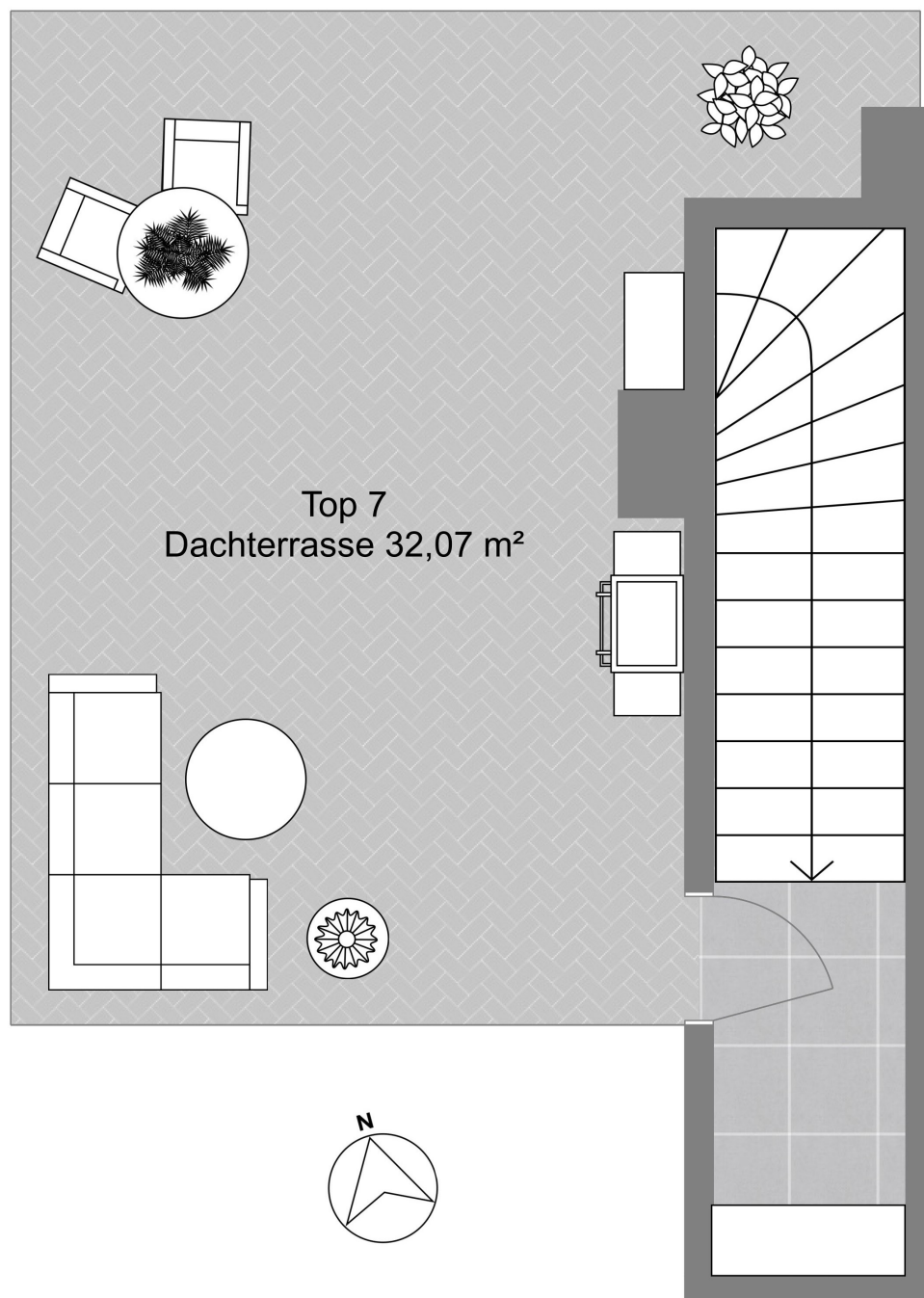
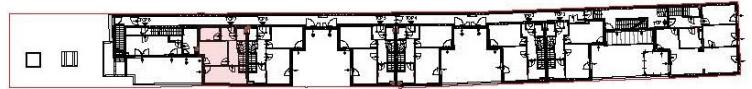
Übersicht:



## Top 7 - Dachgeschoss

Ebene 3

Übersicht:



## Top 8 - I. Obergeschoss

Übersicht:

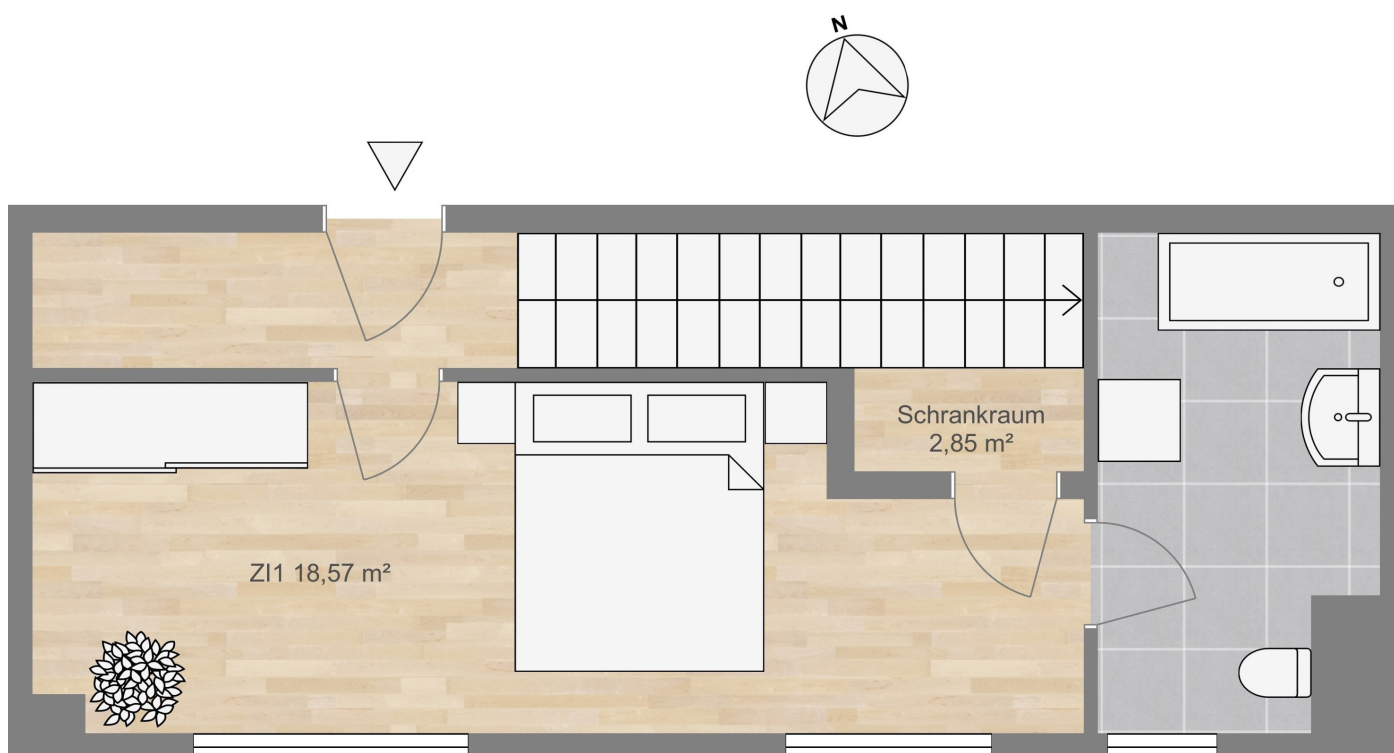
Ebene I

3 Zimmer

Wohnfläche: 84,17 m<sup>2</sup>

Balkon: 9,00 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 66.224,--

mtl Kosten: € 1.633,78

Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

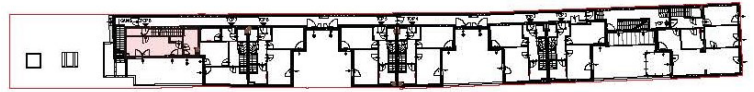
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.



## Top 8 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

Übersicht:



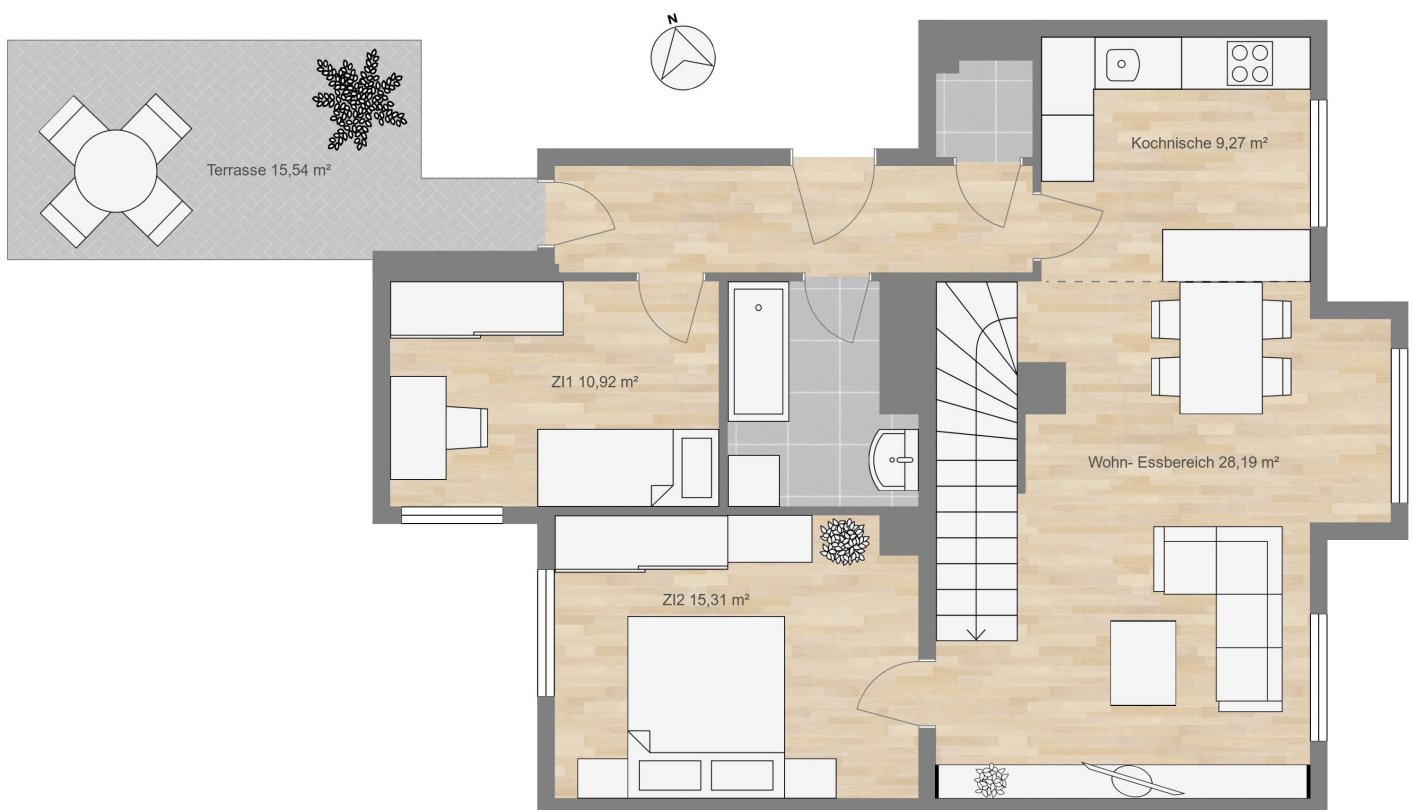
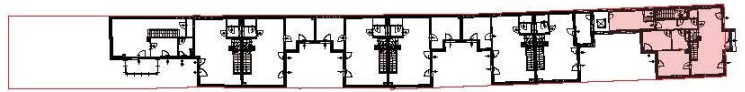
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 9 - I. Obergeschoss

Ebene I  
3 Zimmer + Galerie  
Wohnfläche: 127,73 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,57 m<sup>2</sup>

+ Kellerabteil

Übersicht:



### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 97.129,--  
mtl Kosten: € 2.384,34

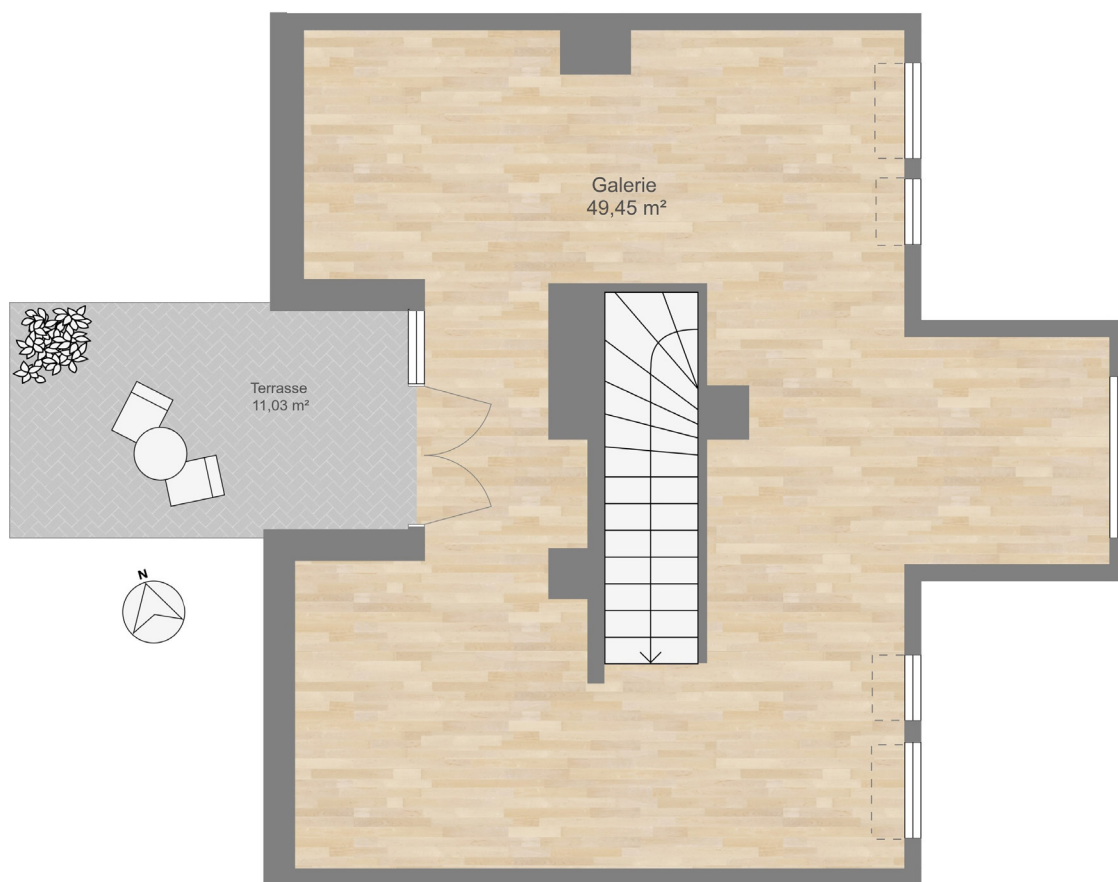
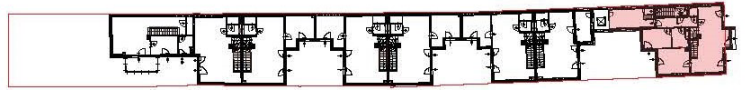
Miete inkl. BK und Ust., exkl. Heizung und Strom

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Top 9 - 2. Obergeschoss

Ebene 2

Übersicht:



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung/Details

**Baubeginn:** August 2022

**Geplante** Baufertigstellung: Sommer 2024

**Wohnungseingangstüren:**

Eingangstüren in rauchdichter Ausführung mit Selbstschließer und Türdämpfern, weiß beschichtet

**Wohnungsinnentüren:**

Glatte Röhrenspanntür mit beschichteter Oberfläche und Holzumfassungszarge, Farbe weiß

**Fenster und Fenstertüren:**

Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Farbe weiß

**Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren:**

Alle Fenster und Fenstertüren werden mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet, Bedienung per Funkhandsender

**Fußböden:**

WC, Bad, Vorraum, Küche:

Keramischer Bodenbelag großformatig, Produkt Iris FMG-Roads Turtle Blaze, inkl. Sockelfliese

Maisonettestiege:

Tritt- und Setzstufen in Eiche Fertigparkett

Kochnische, Gang, Abstellraum, Wohnzimmer, Zimmer:

Eiche Fertigparkettboden, inkl. Sockelleiste

**Beläge auf Balkonen und Terrassen:**

Terrassenplatten Feinsteinzeug 60/60/2 im Splittbett, natur matt

**Heizung:**

Der Heizwärmebedarf wird zu großen Teilen über eine moderne (Sole-Split-) Luft-Wärmepumpe und ergänzend mittels einer Sole/Wasser-Wärmepumpe bewerkstelligt.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Heizungs- & Warmwasserzähler.

Die Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen mit analogem Raumregler, erfolgt durch manuelle Umschaltung (Heizen/Kühlen).



#### Warmwasser:

Die 9 Wohneinheiten werden zentral über eine Warmwasserspeicher-Kombination im Technikraum der Anlage mit Warmwasser versorgt. Der Warmwasserwärmebedarf der Anlage wird zur Gänze über die Sole/Wasser-Wärmepumpe über 3 Tiefenbohrungen bewerkstelligt.

#### Lüftung:

WC: Abluftventilator, gesteuert über Lichtschalter mit Nachlaufrelais  
Bad: Abluftventilatoren mit Feuchtsteuerung  
Pro Wohnung ist bei einem Fenster ein Fensterlüfter ausgeführt, um eine Nachströmung der Frischluft sicherzustellen.

#### Notkamine:

Raumluftunabhängige Fertigteilkamine (z.B. Schiedel o. glw.) mit umlaufender Gipskartonständerwand inkl. Dämmung. Kondensatablauf des Kamins ist an den Kanal angeschlossen.

#### Energiewerte:

Heizwärmebedarf: 46,1 kWh/(m<sup>3</sup>\*a)  
fGEE: 0,74

#### Elektro-Installation:

Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT-Empfang (Astra) im Wohnzimmer ausgestattet. Ein Umschalten der Leerdosen in den Zimmern ist jederzeit möglich. Dafür sind von der Leerdose bis zum Schwachstromverteiler, und weiter vom Schwachstromverteiler zur SAT-Verteilung im E-Steigschacht (am Gang), Leerrohre mit Vorspanndraht hergestellt.

Für die nachträgliche Ausstattung von Ladestationen für E-Fahrzeuge werden Leerverrohrungen zum Wohnungszähler vorgesehen.

#### Internet und Telefon:

Anschluss an das Netz von AI und Kabelplus

#### KFZ-Stellplätze

Bei Bedarf können bis zu zwei im Erdgeschoss befindliche, überwiegend überdachte KFZ-Stellplätze zu der Wohnung erworben oder angemietet werden.

Wir bauen für Sie!



ARGE WOHNEN  
niederösterreich



DIE  
GEMEINNÜTZIGEN

**Impressum:**

**Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout:** Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Gesellschaft m.b.H., Schießstattring 37a, 3100 St. Pölten, p.A. Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei der Schönere Zukunft. Sämtliche Inhalte des Prospekts wurden mit großer Sorgfalt geprüft und aufbereitet. Bei den Darstellungen handelt es sich um Symbolbilder. Wir behalten uns vor, Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen zu ändern. Die Wohnungsgrößen und Raumgrößen sind zirka Angaben.