



FACETTENREICH

Rößlergasse 13
1230 Wien



SO EINFACH GEHT ZUHAUSE

1230

WIEN

RÖSSLERGASSE

13

143

FREIFINANZIERTE
EIGENTUMSWOHNUNGEN

47–128

QUADRATMETER

102

GARAGENPLÄTZE

HERBST

2021

GEPLANTE
FERTIGSTELLUNG

FACETTENREICH

Eine Wohnhausanlage mit drei Charakteristiken voll Esprit, Eleganz und Harmonie. Hier finden Sie Ihr Zuhause – individuell und besonders.

143 freifinanzierte Eigentumswohnungen stehen in beehrter Lage im Südwesten Wiens im Gebiet „In der Wiesen Ost“ zum Kauf. Mitten in der Natur mit einem Baumensemble im Nordosten und mit Grünflächen zum Wohlfühlen zieht das Projekt Individualisten und Genießer jeder Generation an.

WOHNHAUS ESPRIIT

Unter dem Motto Facettenreich überzeugt das Wohnhaus „Esprit“ mit auffälligen und ansprechenden Farbhighlights. Dieser Bauteil besticht durch helle Balkone und Fassaden mit bunten abgehängten Textilien.

WOHNHAUS HARMONIE

Der nachwachsende Rohstoff Holz steht für Nachhaltigkeit und macht das Wohnhaus „Harmonie“ zu einem optischen Highlight. Ästhetischer und zukunftsorientierter Wohnraum wird durch das Naturprodukt Holz perfekt in Szene gesetzt.

WOHNHAUS ELEGANZ

Harmonisch präsentiert sich das dritte Wohnhaus mit seiner zeitlosen Kombination aus Glas und Beton und seinen praktischen Wohnungsgrundrissen. Die außergewöhnliche Form dieses Baukörpers erlaubt großzügige Freiflächen für jede Wohnung.





FACETTEN-
REICH
esprit

ZEITLOSE ARCHITEKTUR SCHAFFT WERTE FÜR DIE ZUKUNFT

Für Menschen mit dem Wunsch nach mehr als nur einem einfachen Wohnraum: das neue Wohnhaus „Esprit“ ist zeitlos und modern. Genau darum bietet „Esprit“ das gewisse Etwas für Menschen mit dem Bedürfnis nach einer Wohlfühl-oase im südlichen Wien mitten im Grünen. Die bunten Sonnenschutzelemente ergänzen die Balkone und machen dieses Haus zu einem wahren Hingucker für Liebhaber des Besonderen. Die bewusst ungleichmäßige Anordnung der Balkone belebt die Fassade und macht sie zu einem individuellen Highlight. Fühlen Sie sich sofort wohl und genießen Sie wunderschöne Sonnenuntergänge und laue Sommerabende auf Ihrem neuen Balkon. Sollten Sie Ihre lichtdurchfluteten Räume doch etwas abdunkeln wollen, verfügen alle Wohnungen über elektrische Außenrollläden.

Im „Esprit“ befindet sich außerdem der für alle Bewohner der drei Wohnhäuser zugängliche Eventraum. Dort können Sie von der Geburtstagsfeier bis zu einem gemütlichen Abendessen in größerer Runde alles zu einem Erlebnis machen. Erfahren Sie dazu mehr auf Seite 16.



ESPRIT IM ÜBERBLICK

- 6 Stockwerke mit 2- bis 5-Zimmerwohnungen
- alle Wohnungen mit Freiflächen
- klimatisierte Dachgeschosswohnungen im 6. OG mit großzügigen Terrassen
- Fußbodenheizung
- 4- und 5-Zimmerwohnungen mit Badezimmer, Duschbad und 2 WCs
- Außenrollläden inkl. elektrischer Fernbedienung
- Sonnenschutzelemente

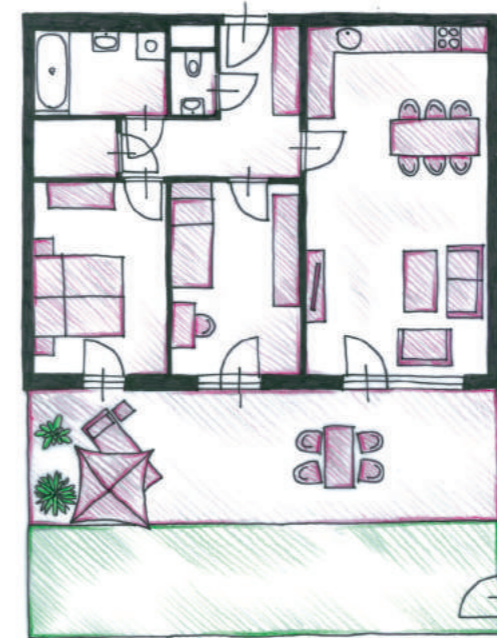


Top 03 Erdgeschoss

Wohnfläche – ca. 76 m²

Terrasse – ca. 31 m²

Garten – ca. 26 m²



Top 20 3. Obergeschoss

Wohnfläche – ca. 51 m²

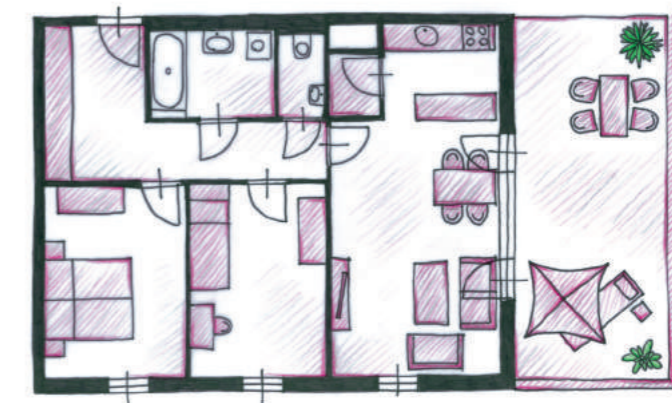
Balkon – ca. 9 m²



Top 41 Dachgeschoss

Wohnfläche – ca. 77 m²

Terrasse – ca. 28 m²



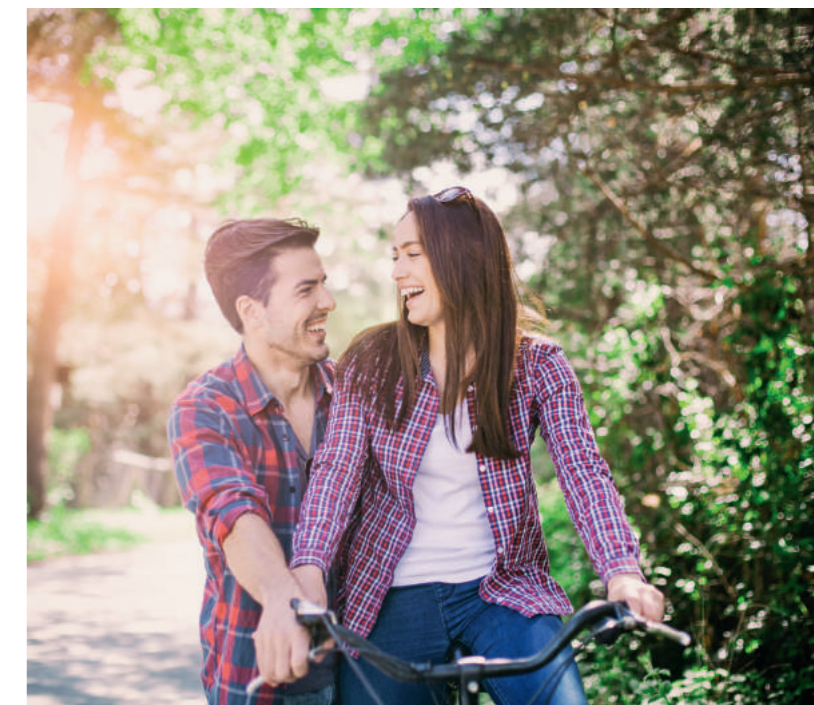


FACETTEN-
REICH
harmonie

ZUKUNFTSORIENTIERT

Sie wohnen nicht nur mitten in der Natur, sondern profitieren ebenfalls von ihrem reichhaltigen Angebot. Im Wohnhaus „Harmonie“ präsentiert sich Holz als nachhaltiges Naturprodukt und bietet außerdem die Grundlage für stilvolle Raumdekoration. Auch die Fassade kombiniert Holz und Metall und wird dadurch zum exklusiven Blickfang. Die Sonnenschutzelemente aus Holz sorgen für eine entspannte und gemütliche Lichtsituation in Ihrer Wohnung. Die praktischen Grundrisse der „Harmonie“ laden Sie ein, Ihr ganz persönliches Paradies einzurichten und im harmonischen Einklang mit der Natur zu wohnen.

Die zahlreichen Grünflächen in Ihrer unmittelbaren Nähe bieten Sportbegeisterten unzählige Möglichkeiten. Zusätzlich befindet sich im Wohnhaus „Harmonie“ ein eigener ausgestatteter Fitnessraum, der für alle Bewohner der drei Wohnhäuser zugänglich ist. Mehr Informationen dazu erhalten Sie auf Seite 16.

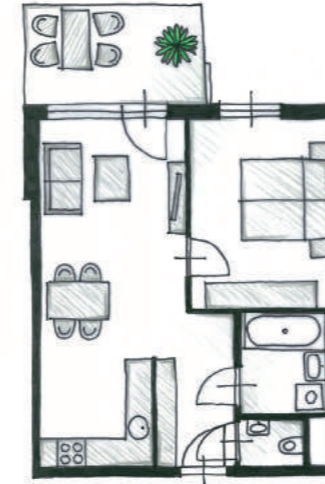


HARMONIE IM ÜBERBLICK

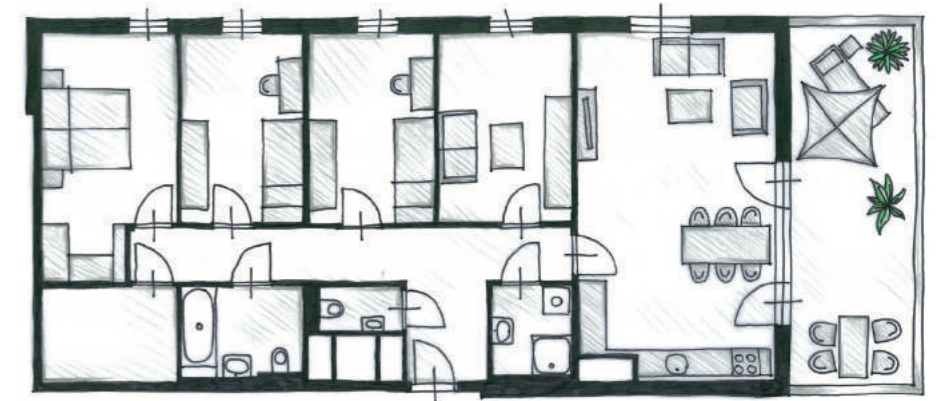
- 5 bzw. 6 Stockwerke mit 2- bis 5-Zimmerwohnungen
- alle Wohnungen mit Freiflächen
- klimatisierte Dachgeschosswohnungen im 6. OG
- Fußbodenheizung
- 4- und 5-Zimmerwohnungen mit Badezimmer, Duschbad und 2 WCs
- Außenrollläden inkl. elektrischer Fernbedienung
- Holzelemente



Top 09
1. Obergeschoss
Wohnfläche – ca. 48 m²
Balkon – ca. 9 m²



Top 40
Dachgeschoss
Wohnfläche – ca. 119 m²
Balkon – ca. 22 m²



Top 01
Erdgeschoss
Wohnfläche – ca. 96 m²
Terrasse – ca. 39 m²
Garten – ca. 190 m²





FACETTEN-
REICH
eleganz

WOHNEN MITTEN IM GESCHEHEN

Großzügige Außenflächen erstrecken sich rund um das architektonisch anspruchsvolle Wohnhaus „Eleganz“ und bieten Ihnen viel frische Luft und einen atemberaubenden Weitblick. In der „Eleganz“ wohnen Sie im höchsten der drei Wohnhäuser und haben so einen wunderschönen Ausblick auf die nahegelegenen Grünflächen, die Skyline Wiens und das Wiener Umland. Fühlen Sie sich sofort wohl und genießen Sie die großen Balkone, um Ihren Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die äußere Eleganz der Fassade spiegelt sich auch in der zeitlosen Innenausstattung wider und lädt Sie zum Einziehen ein. Lassen Sie sich von der modernen Individualität der „Eleganz“ begeistern.

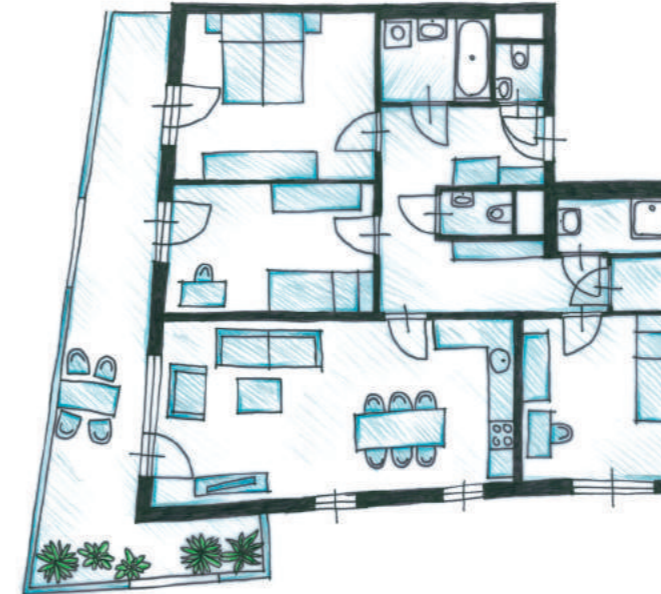


ELEGANZ IM ÜBERBLICK

- 10 Stockwerke mit 2- bis 4-Zimmerwohnungen
- alle Wohnungen mit großzügigen Terrassen
- klimatisierte Dachgeschosswohnungen im 10. OG
- Fußbodenheizung
- 4-Zimmerwohnungen mit Badezimmer, Duschbad und 2 WCs
- Außenrollläden inkl. elektrischer Fernbedienung
- Glaselemente



Top 59
Dachgeschoss
Wohnfläche – ca. 101 m²
Balkon – ca. 26 m²



Top 45
7. Obergeschoss
Wohnfläche – ca. 56 m²
Balkon – ca. 19 m²



Top 02
Erdgeschoss
Wohnfläche – ca. 89 m²
Terrasse – ca. 46 m²
Garten – ca. 107 m²





FIT UND AKTIV IM EIGENEN ZUHAUSE

Das Wohnhaus „Harmonie“ gibt jedem Bewohner (aus allen drei Wohnhäusern) die Chance sich fit zu halten. Egal ob ein kurzes Auspowern am Cross-Trainer oder ein ausgedehntes Geräte-Workout, im hauseigenen Fitnessraum ist alles möglich. Eines ist sicher: In Kombination mit den zahlreichen Grünflächen im Außenbereich steht einer gesunden Lebensweise inklusive Relaxen nichts im Wege!



IHRE EIGENE FEIER IM EVENTRAUM

Im Wohnhaus „Esprit“ befindet sich der Eventraum, der von allen Wohnungseigentümern der Anlage benützt werden kann. Individuelle Veranstaltungen sprechen hier für ein attraktives Freizeitprogramm. Ob gemeinsames Kochen mit den Nachbarn oder eine kleine Geburtstagsfeier im Rahmen der Familie – Ausstattungsbasics wie eine Küche, ein Abstellraum, ein WC sowie eine Auswahl an Tischen und Stühlen lassen keine Wünsche offen.

ECO-BASE FÜR NACHHALTIGKEIT

ECO-Base steht für nachhaltige Ressourcen, schonendes Bauen und zukunftsorientiertes Wohnen.

Bei allen drei Baukörpern wird mit Niedrigenergiestandard Klasse A gebaut:

Röbnergasse 13/1:
HWB 23,24 kWh/m²a, fGEE 0,801

Röbnergasse 13/2:
HWB 23,48 kWh/m²a, fGEE 0,789

Röbnergasse 13/3:
HWB 22,88 kWh/m²a, fGEE 0,809

FACETTENREICHTUM FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT

Mit einem Fitness- und Eventraum ist das Freizeitangebot in der Wohnhausanlage Facettenreich vielfältig. Ebenso erwartet die neuen Bewohner jeder Wohnung weiterer Komfort wie Holz-Alu-Fenster, Außenrollläden für die gewünschte Beschattung und Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen. Hinzu kommen im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern ein SAT-Anschluss mit Ausrichtung auf zwei Satelliten (ASTRA und Eutelsat HOT BIRD), Videosprechanlagen mit Farbdisplay, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in allen drei Gebäuden sowie Kellerabteile. Die hauseigene Tiefgarage mit 102 Stellplätzen rundet das neue Wohnambiente ab. Zusätzlich befinden sich in der Garage PKW-Stellplätze mit Lademanagementsystemen für effektives Stromladen.



BEGEGNUNGSZONE

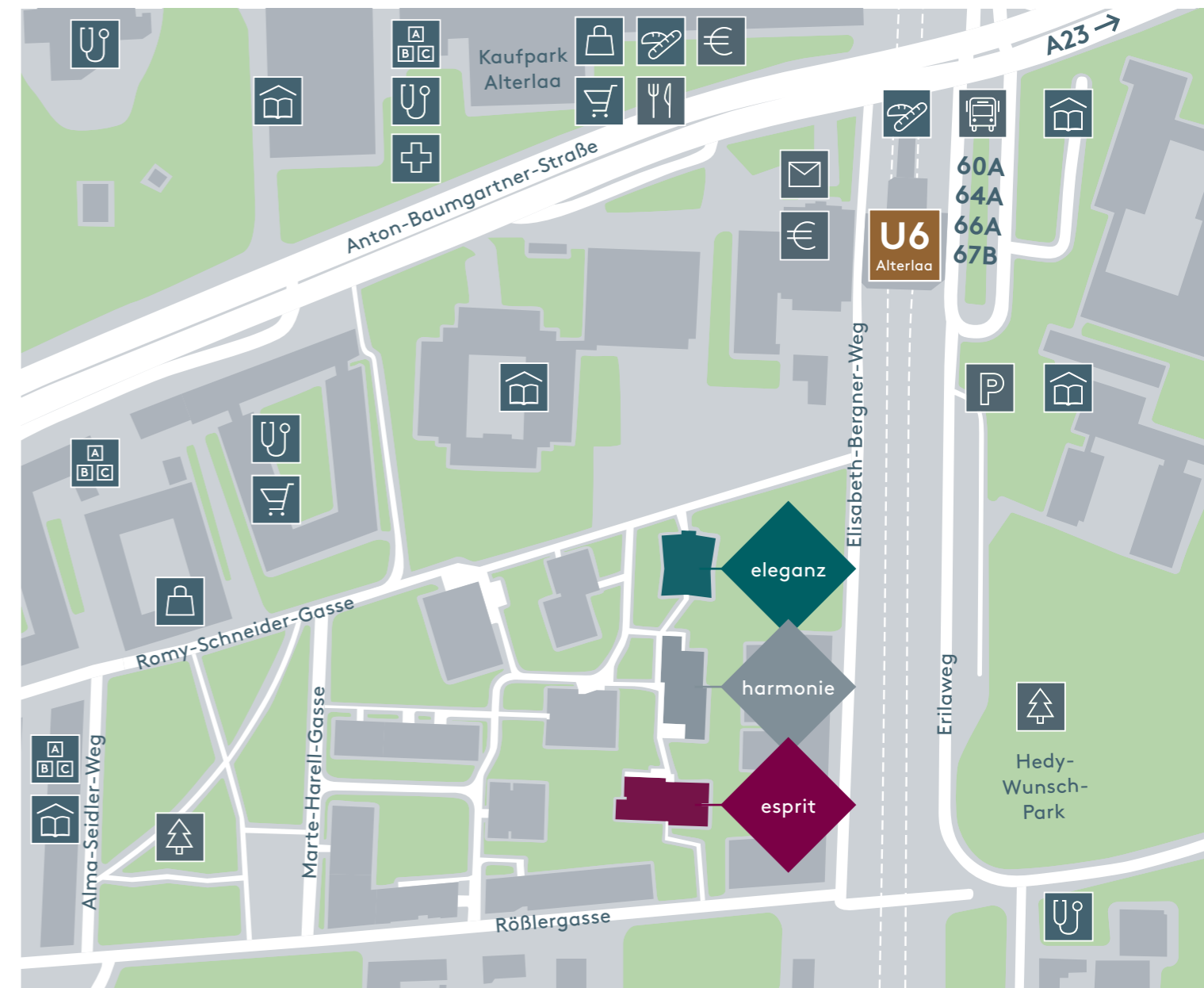
Die drei Häuser liegen im Gebiet der „oberen Wiesen“, das mit Fußgängerwegen erschlossen wird. Diese Begegnungszone bietet Platz zum Entspannen und zum Austausch mit allen Bewohnern, die ein facettenreiches Leben schätzen.



NATURVERBUNDENES WOHNEN

Sobald Sie das Haus verlassen, spazieren Sie im Grünen. Sportbegeisterte Menschen starten ihren Tag am besten mit einem Morgenlauf im angrenzenden Waldstück. Dieses animiert zur körperlichen Betätigung und bietet den idyllischen Rahmen zum Seele baumeln lassen und Energie tanken.

Die insgesamt über 2.600 m² große Außenanlagefläche besticht durch ihre vielseitige und farbenfrohe Bepflanzung und verwandelt diesen Grünraum in ein Naturparadies, das Sie inmitten von bunten Sterndolden und duftenden Hortensien zum Verweilen einlädt. Zwischen glänzendem Morgentau und der untergehenden Abendsonne bieten Ihnen moderne Sitzgelegenheiten den idealen Ort zur Entspannung.



GUTE ERREICHBARKEIT

Die Rößlergasse 13 bietet eine optimale Verkehrsanbindung. Die U6-Station Alterlaa sowie auch die Buslinien 60A, 64A, 66A und 67B befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnauffahrt zur A23 ist direkt über den Altmannsdorfer Ast zu erreichen. Somit bietet die Lage eine ideale Anbindung sowohl an die Wiener Innenstadt als auch für Ziele außerhalb Wiens.

ALLES, WAS MAN BRAUCHT

Das Gebiet um die Rößlergasse bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten. Direkt gegenüber dem Wohngebiet befindet sich der Kaufpark Alterlaa. Hier findet man alles, was das Herz begehrt. Neben Supermärkten, Bäckereien und diversen Gastronomiebetrieben ist der Kaufpark Standort für Allgemein- und Fachärzte unterschiedlicher Fachrichtungen. Weiters befinden sich Kindergärten, Horte, Volksschulen, Mittelschulen und ein Bundesrealgymnasium zu Fuß erreichbar.



FACETTENREICH

Rößlergasse 13
1230 Wien

IHR VERKAUFSTEAM

TEL. 0800 – 20 12 44

INFO@ROESSLERGASSE.AT

WWW.ROESSLERGASSE.AT

