nisus

ANNINGER \ VIEW \ 49

INHALT

ANNINGER VIEW 49

04-05 I NISUS IMMOBILIEN

06-09 I LAGE & UMGEBUNG

10-15 I PROJEKT ALLGEMEINES

16-17 I ÜBERSICHT FLÄCHEN

18-21 I INFOS & DATEN VILLA

22-35 I INFOS & DATEN PALAIS 1

36-51 I INFOS & DATEN PALAIS 2

52-53 I NOTIZEN

NISUS IMMOBILIEN GRUPPE

NISUS entwickelt und verwirklicht Immobilienprojekte in Wien und Umgebung. Das Leistungsspektrum beinhaltet neben der klassischen Projektentwicklung und der Projektverwirklichung einen Rundum-Service für den Kunden: von der Verkaufsberatung über die Finanzierung bis hin zur Einrichtungsberatung.Ein Netzwerk aus österreichischen Top-Unternehmen steht Ihnen zur Verfügung.

www.nisus.at





HINTERBRÜHL

LAGE UND UMGEBUNG





INFOS ORT

Bezirk: Mödling
Einwohner: ca. 4.020 (Stand 2016)
Gesamtfläche des Gemeindegebietes: 16 km²
Seehöhe: 254 m
Lage: ca. 17 km südwestlich von Wien, angrenzend an Mödling, Gaaden, Kaltenleutgeben
Katastralgemeinden: Hinterbrühl, Weissenbach und Sparbach
www.hinterbruehl.com

PROJEKT

Mitten in der Hinterbrühl wird ein modernes 3-stöckiges Wohnprojekt in Niedrigenergiebauweise errichtet. Es entstehen 15 Wohnungen zwischen 77–126 m² auf ein bzw. zwei Ebenen mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Eigengärten. Die eingebundene und einzigartige Villa bildet einen spannenden Kontrast zum übrigen Wohnungsverband.
Das Projekt besticht durch seine hervorragende Lage und die moderne Bauweise. Außerdem ist ein SmartHome System integriert.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Auf der einen Seite an die Hauptstraße von Hinterbrühl grenzend und auf der anderen Seite von einem ruhigen Bachlauf umbettet, sind es nur kurze Distanzen zu Trafik, Bank, Restaurants, Gasthöfe, Bäckerei sowie zu den Supermärkten Spar und Billa. Mit dem Auto sind es ein paar Minuten nach Mödling und 15 Minuten in die Shopping City Süd. Über die A21 bestehen beste Anbindungen Richtung Wien bzw. St. Pölten. Busse fahren nach Mödling (Bahnhof) bzw. über Gaaden nach Mayerling und Alland. Die Stadtgrenze von Wien ist mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.

BILDUNGSEINRICHTUNGEN & FREIZEIT

2 Kindergärten, Volksschule, Hort, IMS Hinterbrühl (neue Mittelschule), Hermann Gmeiner Schule, Musikschule. Weiterführende Schulen gibt es in Mödling und Maria Enzersdorf.
Husarentempel (kleiner Anninger), Burgwiese Mödling, Naturpark Föhrenberg, Seegrotte Hinterbrühl sind nur einige nennenswerten Plätze direkt vor der Haustüre. Egal ob Sie gerne Laufen, Reiten, Radfahren oder einfach nur Spazierengehen möchten - hier haben Sie alle Möglichkeiten.

EXKLUSIVER NEUBAU

15 WOHNUNGEN & 1 VILLA

- Niedrigenergiebauweise, Ziegelmassiv
- Raumhöhen 2,60 bis 3,15 m
- Schlüsselfertige Ausführung
- Großzügige Terrassen / Balkone bzw. Eigengärten
- Alle Wohnungen mit Lift erreichbar, sowie direkter Zugang zur Tiefgarage
- Kunststoff-Alufenster 3-fach verglast Ug Glas 0,6 W/m
- Große Einlagerungs- und Kellerräume
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Müllboxsystem
- Blick ins Grüne mit Altbaumbestand
- Mitten in der Natur an einem Bach gelegen
- EasyHome - SmartHome



MIT GROSSZÜGIGEN TERRASSEN UND EIGENGÄRTEN


VILLA
PALAIS 2
PALAIS 1

- Ruhig, modern und stilvoll
- Mitten in der Natur
- Niedrigenergiebauweise
- Ziegelmassiv
- 77 bis 126 m² Wohnnutzfläche
- Schlüsselfertige Ausführung

1
VILLA

15
WOHNUNGEN

77-126 m²
WOHNNUTZFLÄCHE

VILLA
HWB 36,47
fGEE 0,841

PALAIS 1
HWB 36,47
fGEE 0,841

PALAIS 2
HWB 34,40
fGEE0,841

PALAIS 1

	TOP 01	TOP 02	TOP 03	TOP 04	TOP 05	TOP 06	TOP 07
Geschoss	EG	EG + 1.OG	EG	1.OG	1.OG	2.OG + DG	2.OG + DG
Zimmer	4	3	4	4	4	3	3
Wohnfläche	92,71 m²	84,53 m²	107,33 m²	92,86 m²	107,93 m²	113,73 m²	104,50 m²
Garten	125,19 m²	42,65 m²	232,38 m²	-	-	-	-
Terrasse / Balkon	31,36 m²	49,22 m²	56,41 m²	28,56 m²	31,63 m²	102,18 m²	98,81 m²
Keller	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²
*Gewichtete Wohnfläche	115,58 m²	105,07 m²	149,20 m²	102,28 m²	118,37 m²	147,45 m²	137,11 m²
Stellplatz	2	1	1	2	2	2	2
Sonstiges	-	-	-	-	-	-	-

PALAIS 2

	TOP 01	TOP 02	TOP 03	TOP 04	TOP 05	TOP 06	TOP 07	TOP 08
Geschoss	EG	EG	EG	1.OG	1.OG	1.OG	2.OG + DG	2.OG + DG
Zimmer	3	3	3	3	3	3	4	4
Wohnfläche	88,03 m²	80,94 m²	77,65 m²	87,94 m²	80,93 m²	77,67 m²	119,01 m²	120,92 m²
Garten	56,63 m²	44,07 m²	124,75 m²	-	-	-	-	-
Terrasse / Balkon	36,60 m²	44,93 m²	30,88 m²	12,75 m²	32,15 m²	21,87 m²	86,08 m²	97,01 m²
Keller	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²	ca. 3,0 m²
*Gewichtete Wohnfläche	105,77 m²	100,17 m²	100,32 m²	92,15 m²	91,54 m²	84,89 m²	147,42 m²	152,93 m²
Stellplatz	1	1	1	1	1	1	2	2
Sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-

VILLA

Geschoss	KG, 1.+ 2.OG, DG
Zimmer	4
Wohnfläche	121,37 m²
Garten	104,08 m²
Terrasse / Balkon	54,76 m²
Keller	61,35 m²
*Gewichtete Wohnfläche	149,85 m²
Stellplatz	2
Sonstiges	Carport

FLÄCHENÜBERSICHT

*Gewichtete Wohnfläche / 2 Behindertenstellplätze

Die folgenden Pläne sind zum anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet.
Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt,
daher kann es zu Änderungen kommen.

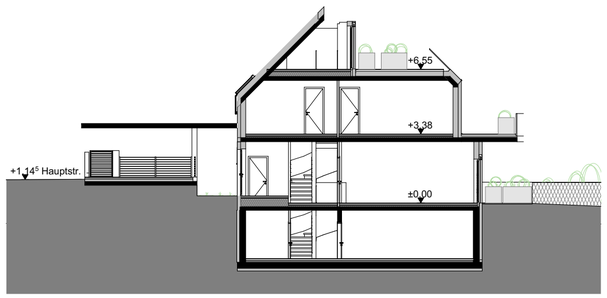
Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt gemäß Ausstattungsbeschreibung.
Maß- und Flächentoleranz +/-3%. Änderungen vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben.
Unerlaubte Weitergabe oder Vervielfältigung ist verboten. COPYRIGHT2018@architurbo

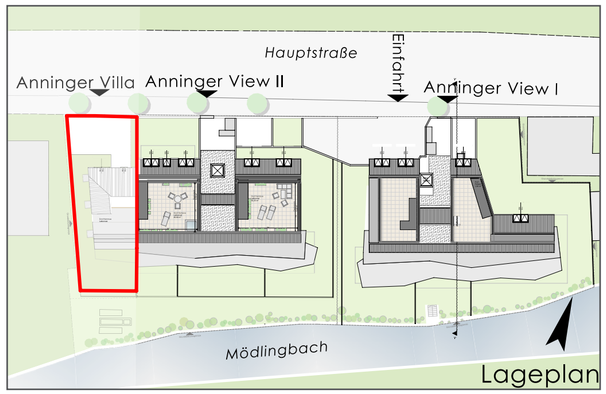
www.nisus.at | www.anningerview49.at

VILLA

KG + EG + 1.OG + DG

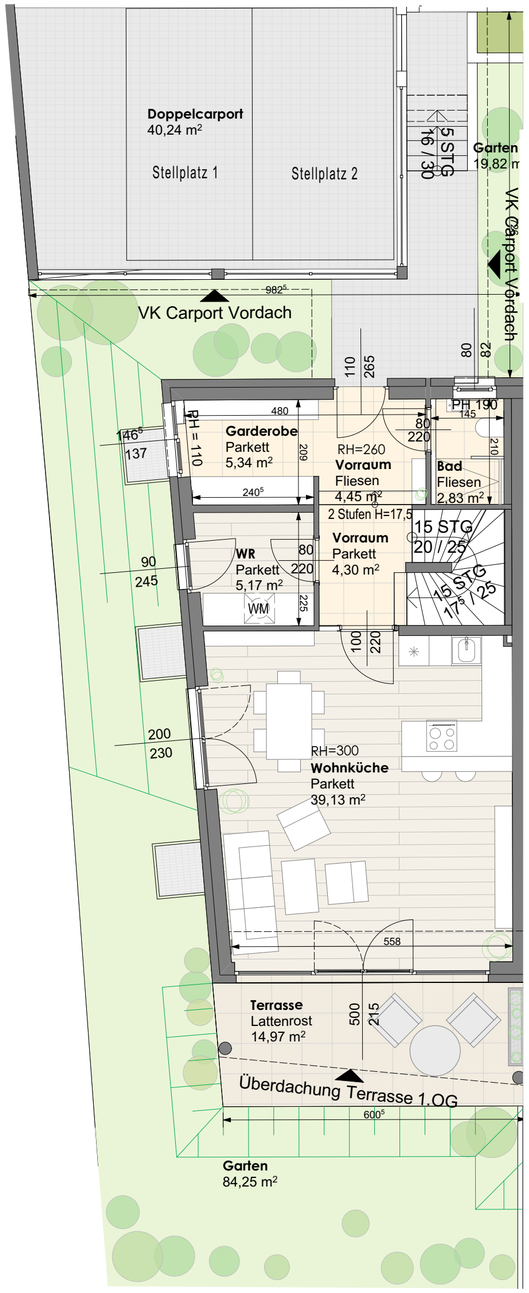
Geschoss	KG, 1.+2.OG, DG
Wohnfläche	121,37 m²
Zimmer	4
Terrasse / Balkon	54,76 m²
Garten	104,08 m²
Carport	2
Keller	61,35 m²
Gewichtete Wohnfläche	**149,85 m²**



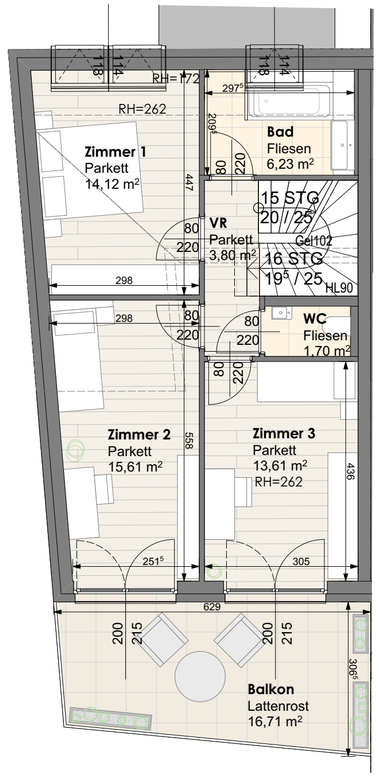


VILLA

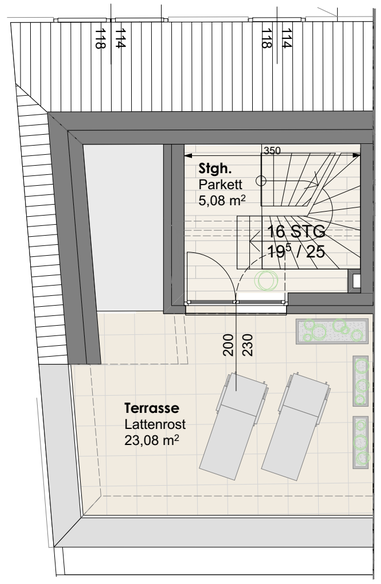
ERDGESCHOSS 61,22 m²



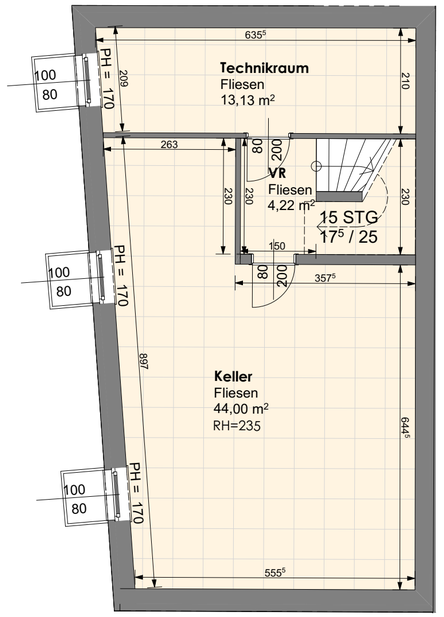
1. OBERGESCHOSS 55,07 m²



STIEGE
DACHGESCHOSS 5,08 m²

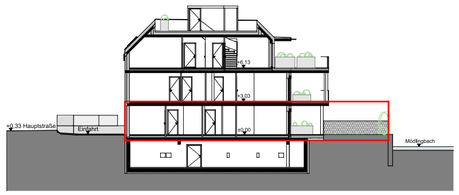


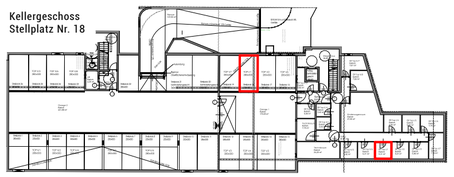
KELLERGESCHOSS 61,35 m²

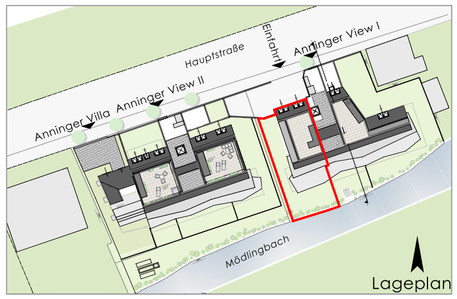


WOHNUNG
ERDGESCHOSS
PALAIS 1-01

Geschoss	EG
Wohnfläche	92,71 m²
Zimmer	4
Terrasse / Balkon	31,36 m²
Garten	125,19 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**115,58 m²**

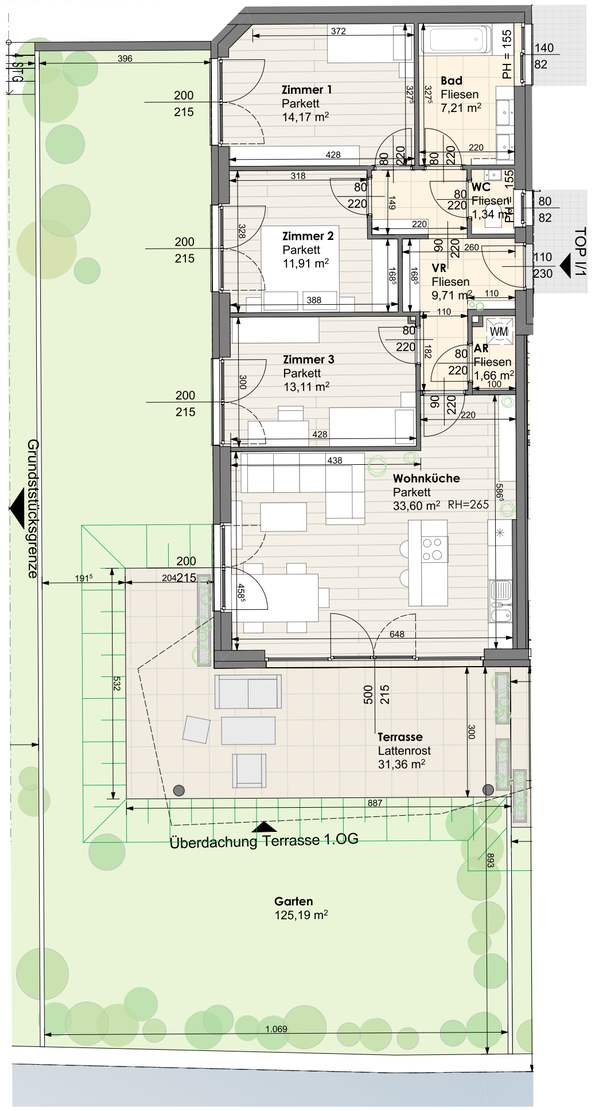






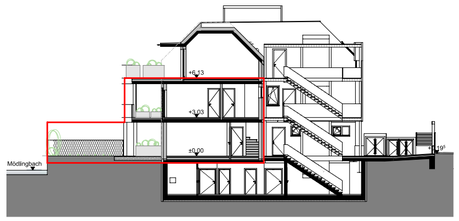


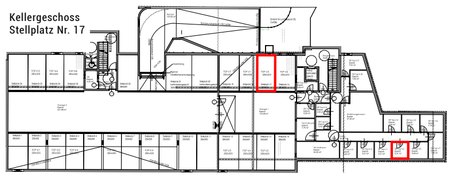
ERDGESCHOSS

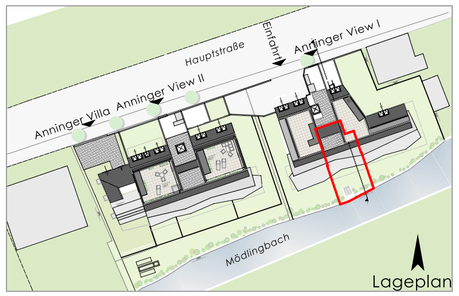


WOHNUNG
EG + 1.OG
PALAIS 1-02

Geschoss	EG + 1.OG
Wohnfläche	84,53 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	49,22 m²
Garten	42,65 m²
TG-Stellplatz	1
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**105,07 m²**

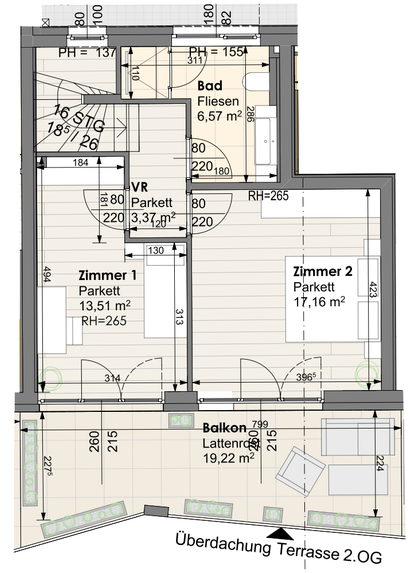




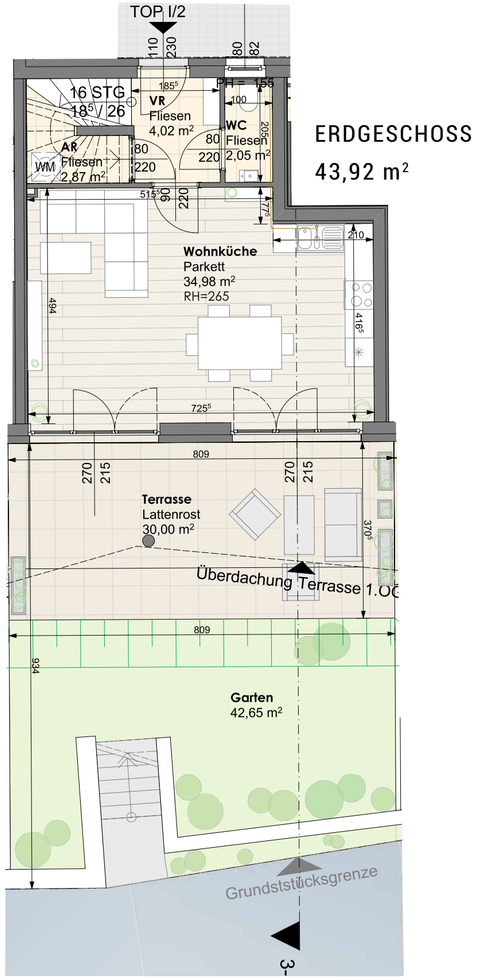




1. OBERGESCHOSS
40,61 m²

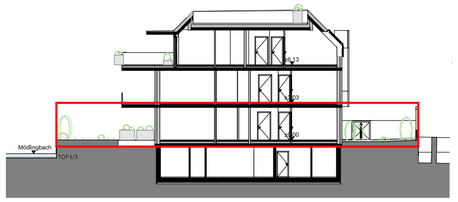


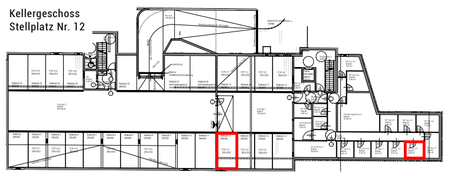
ERDGESCHOSS
43,92 m²

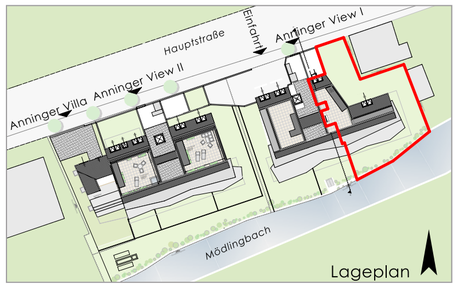


WOHNUNG
ERDGESCHOSS
PALAIS 1-03

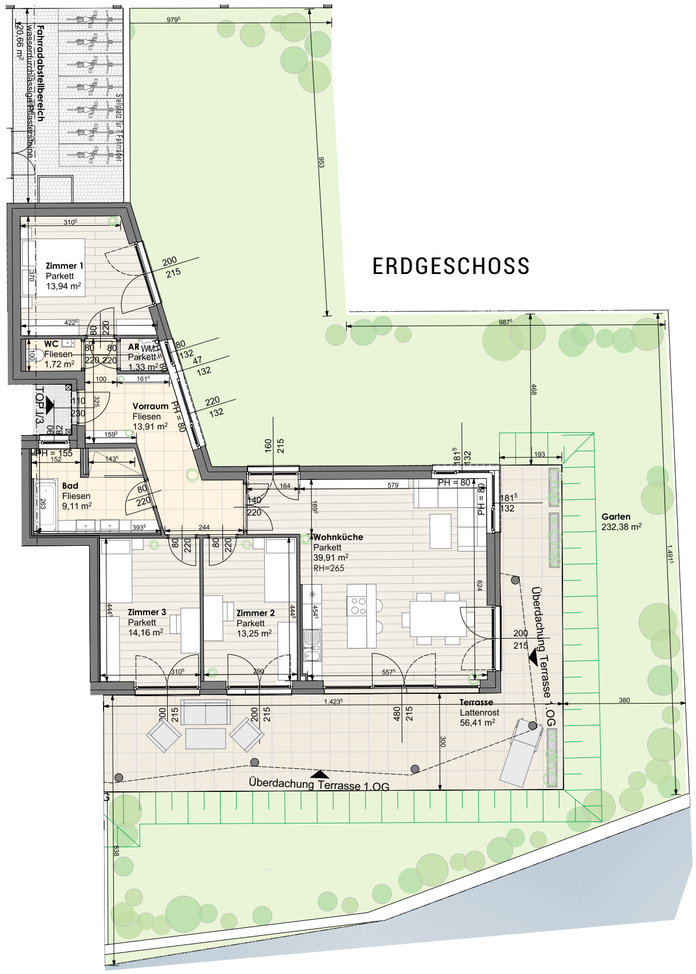
Geschoss	EG
Wohnfläche	107,33 m²
Zimmer	4
Terrasse / Balkon	56,41 m²
Garten	232,38 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**149,20 m²**





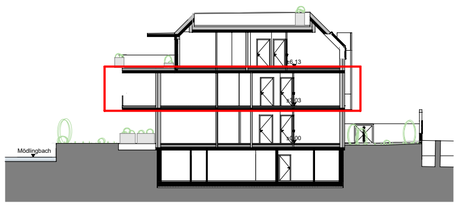


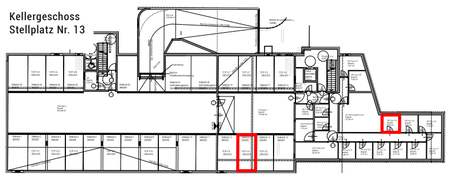


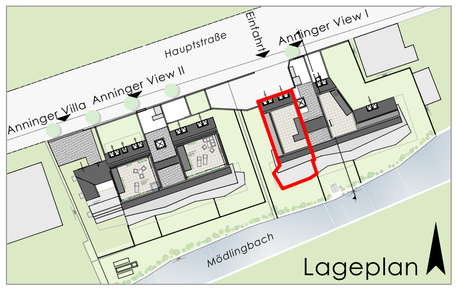


WOHNUNG
1.OBERGESCHOSS
PALAIS 1-04

Geschoss	1.OG
Wohnfläche	92,86 m²
Zimmer	4
Terrasse / Balkon	28,56 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**102,28 m²**

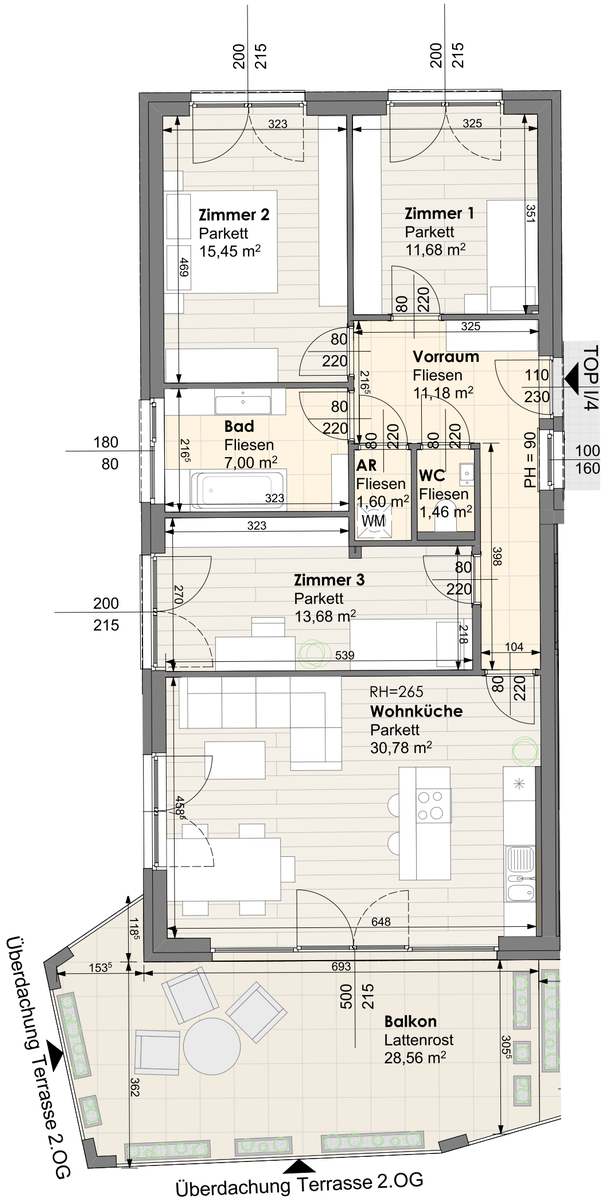






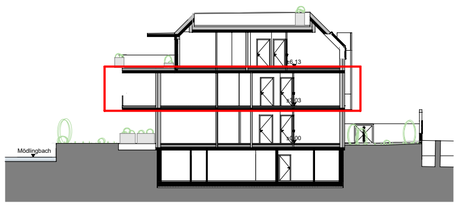


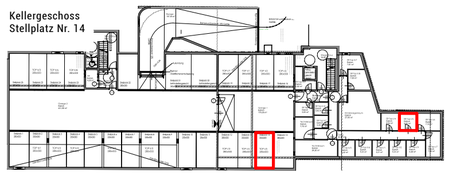
1. OBERGESCHOSS

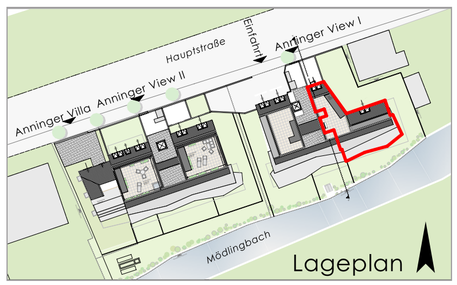


WOHNUNG
1.OBERGESCHOSS
PALAIS 1-05

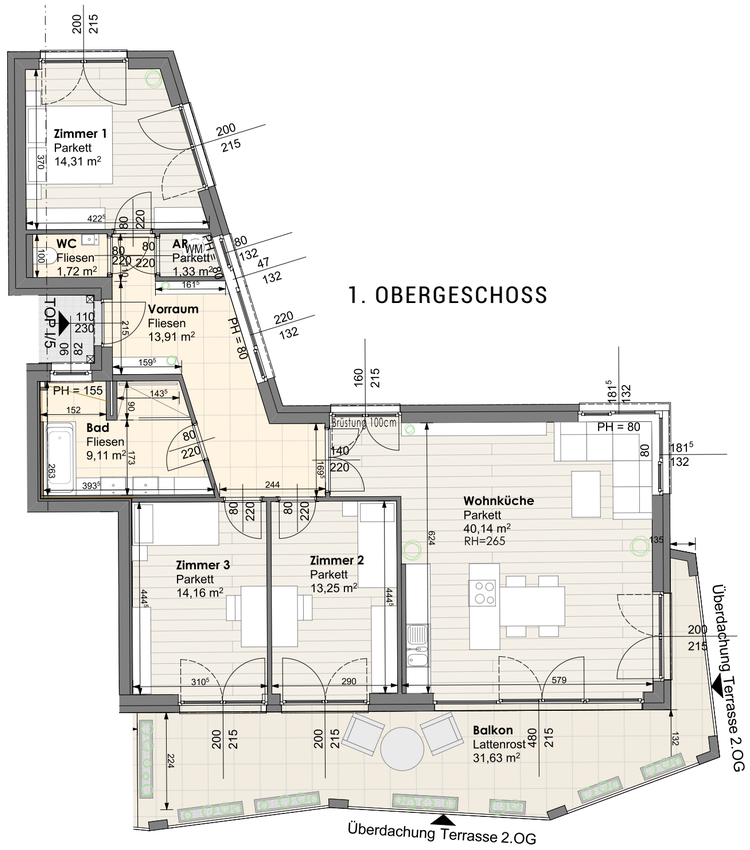
Geschoss	1.OG
Wohnfläche	107,93 m²
Zimmer	4
Terrasse / Balkon	31,63 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**118,37 m²**





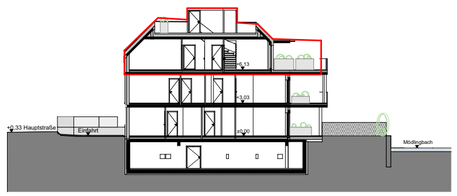


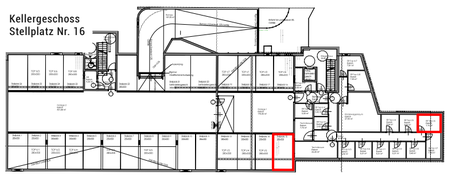


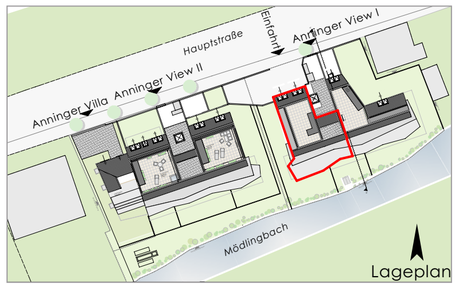


PENTHOUSE
2.OG + DG
PALAIS 1-06

Geschoss	2.OG + DG
Wohnfläche	113,73 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	102,18 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**147,45 m²**

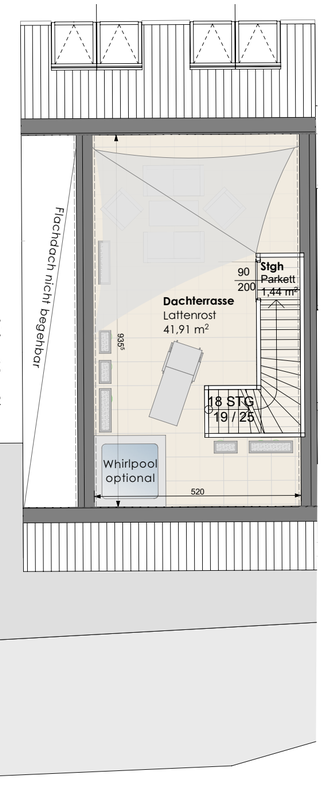




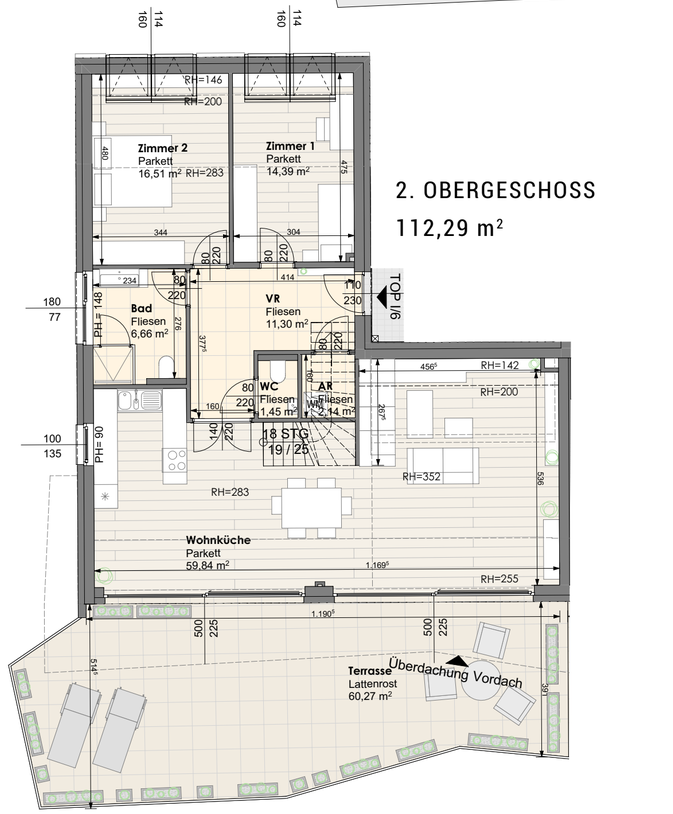




STIEGE
DACHGESCHOSS
1,44 m²

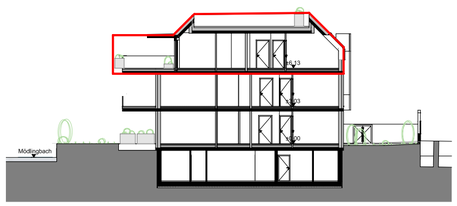


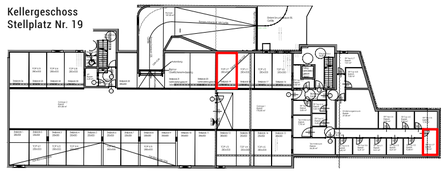
2. OBERGESCHOSS
112,29 m²

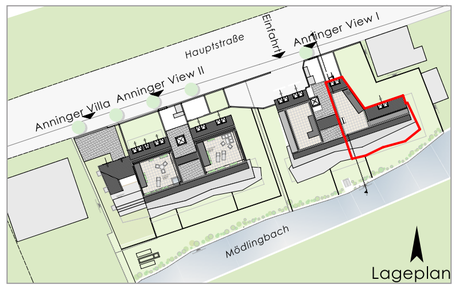


PENTHOUSE
2.OG + DG
PALAIS 1-07

Geschoss	2.OG + DG
Wohnfläche	104,50 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	98,81 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**137,11 m²**

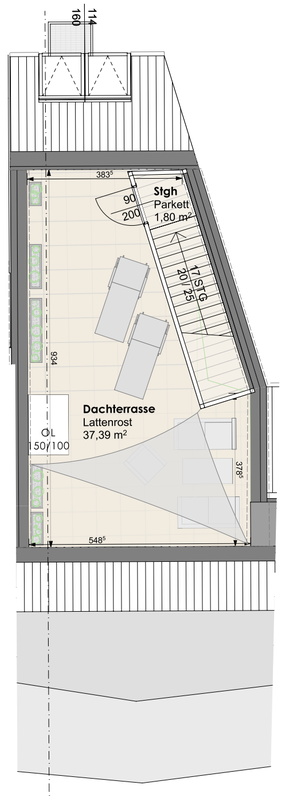


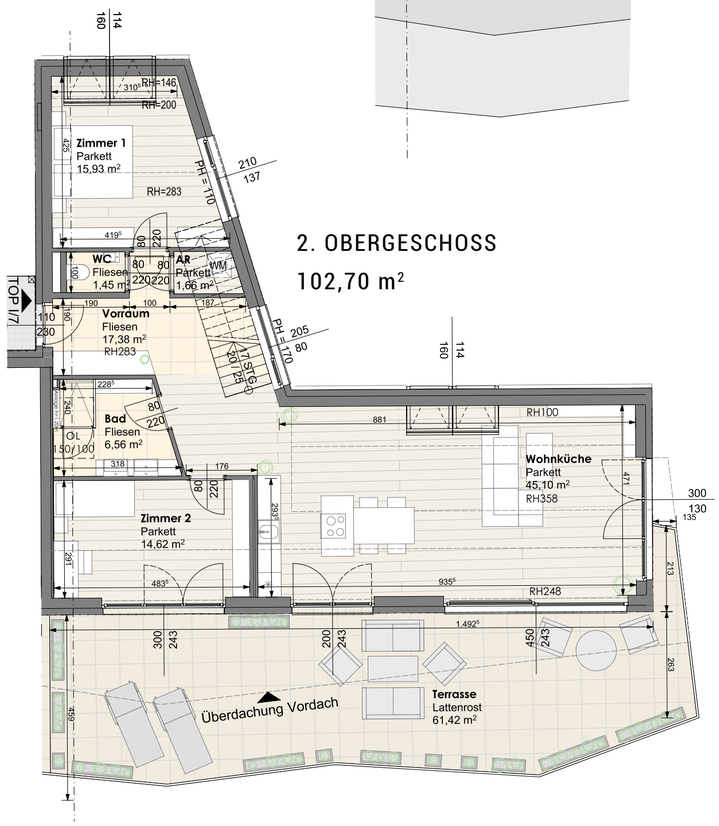






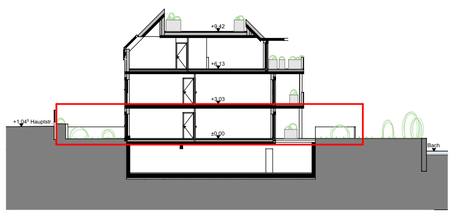
STIEGE
DACHGESCHOSS
1,80 m²

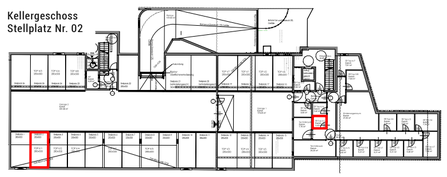


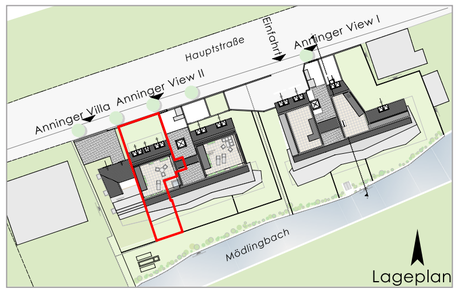


WOHNUNG
ERDGESCHOSS
PALAIS 2-01

Geschoss	EG
Wohnfläche	88,03 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	36,60 m²
Garten	56,63 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**105,77 m²**

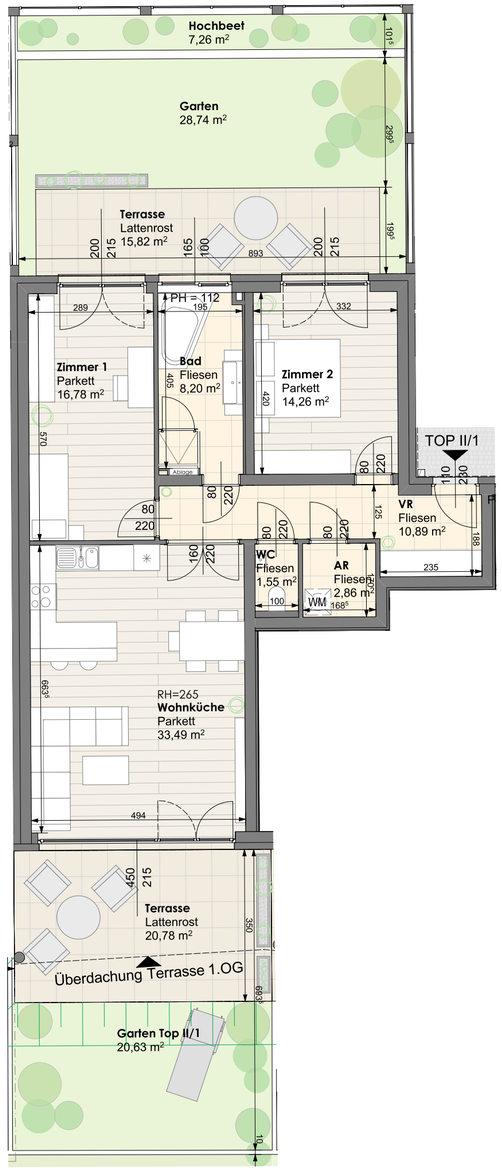






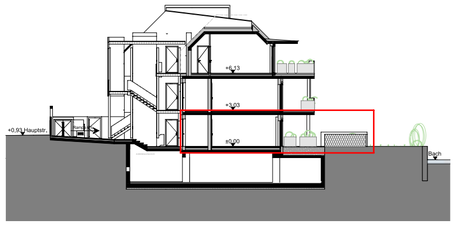


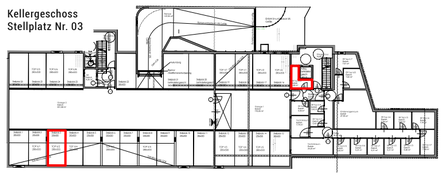
ERDGESCHOSS

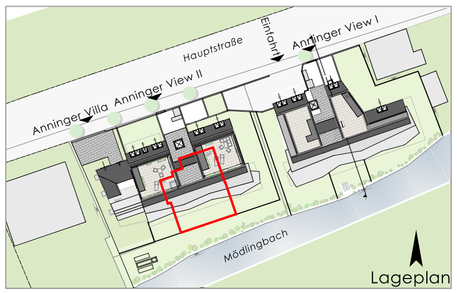


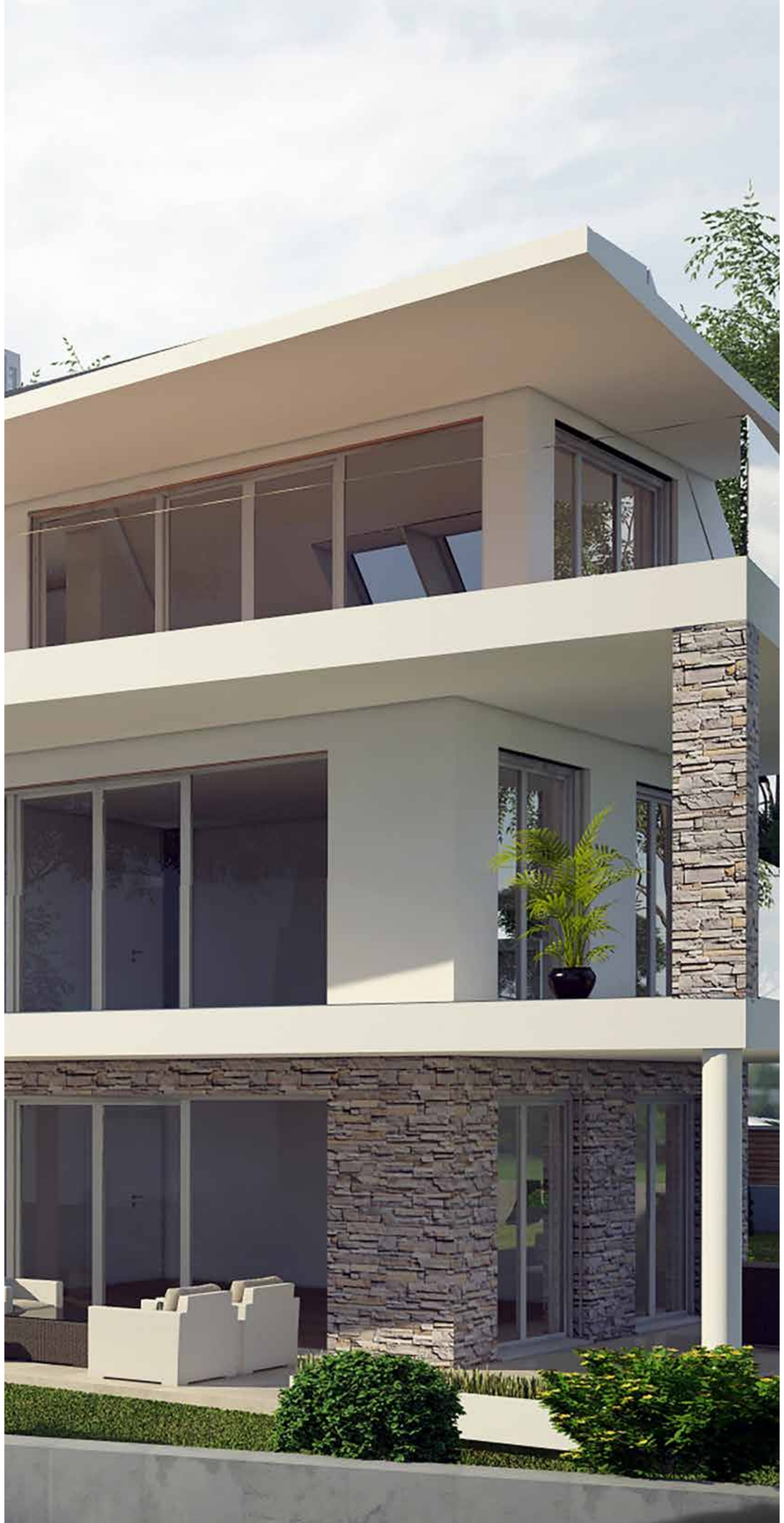
WOHNUNG
ERDGESCHOSS
PALAIS 2-02

Geschoss	EG
Wohnfläche	80,94 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	44,93 m²
Garten	44,07 m²
TG-Stellplatz	1
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**100,17 m²**

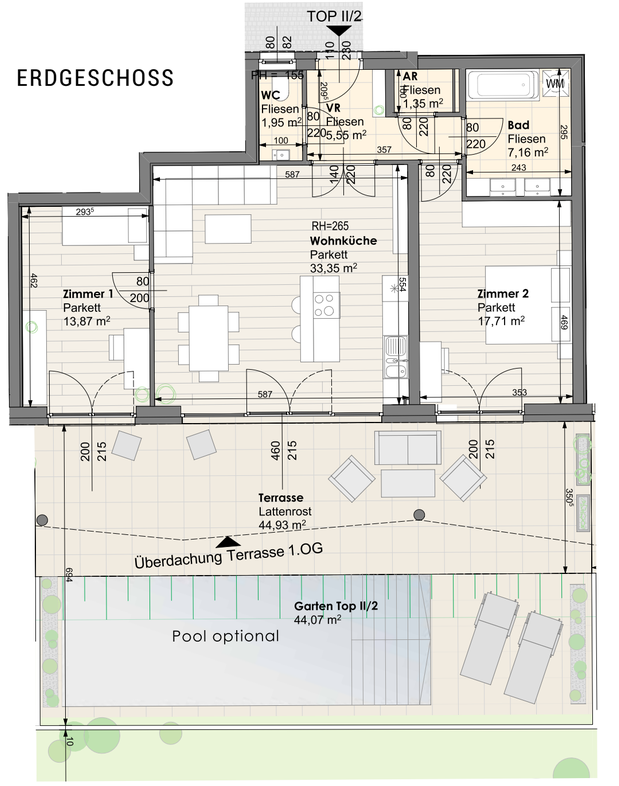






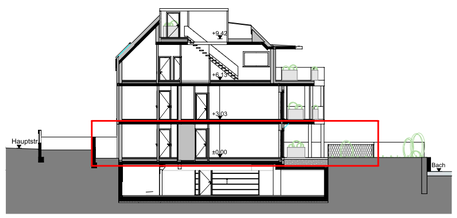


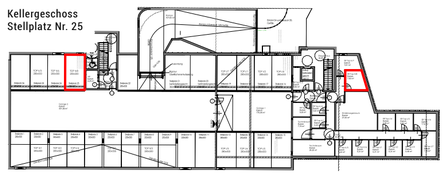
ERDGESCHOSS

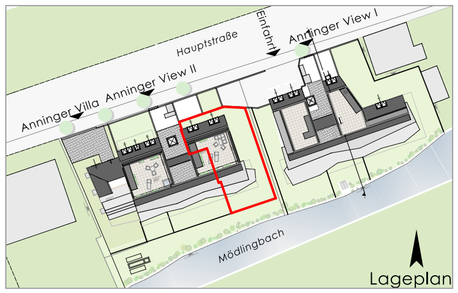


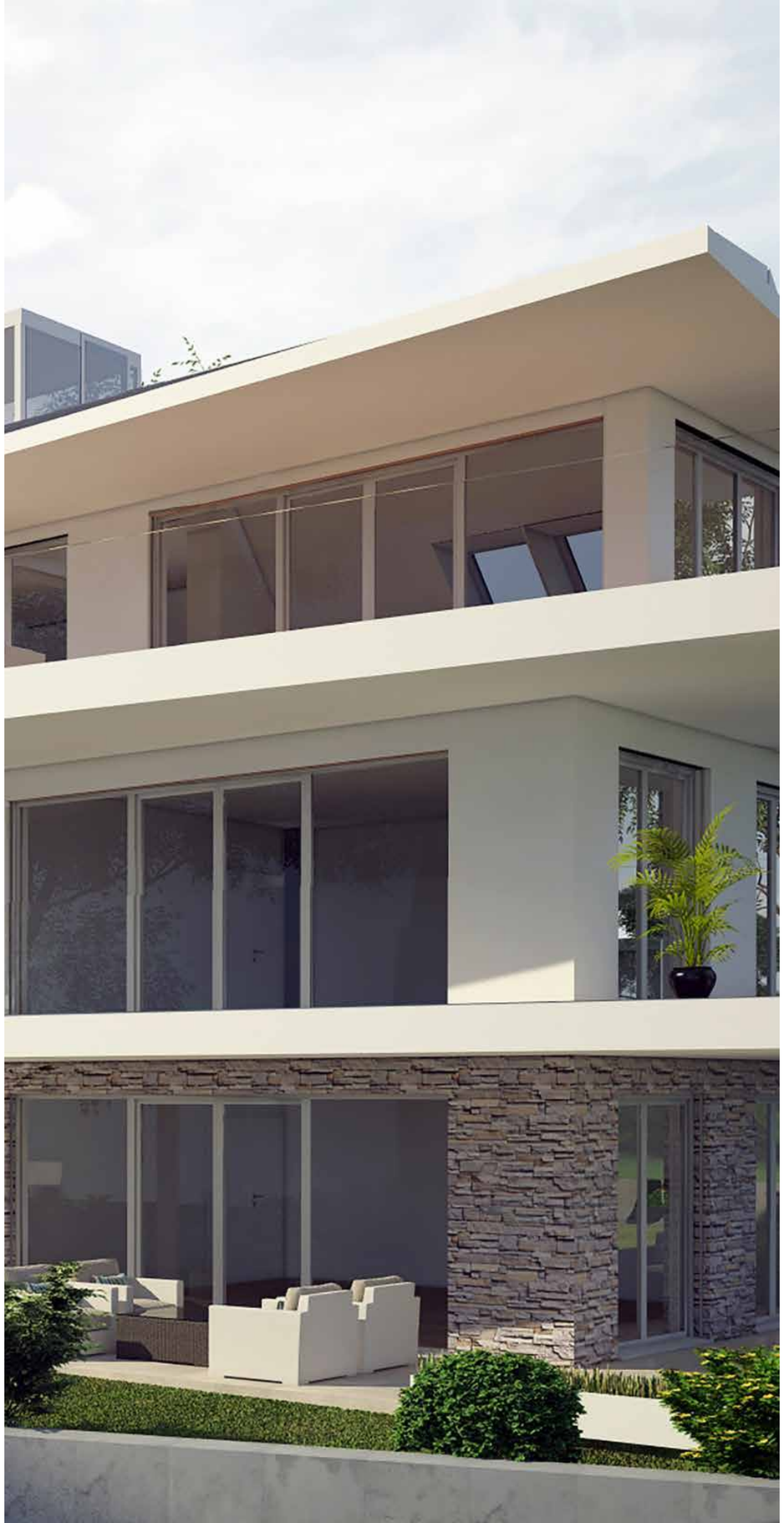
WOHNUNG
ERDGESCHOSS
PALAIS 2-03

Geschoss	EG
Wohnfläche	77,65 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	30,88 m²
Garten	124,75 m²
TG-Stellplatz	1
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**100,32 m²**

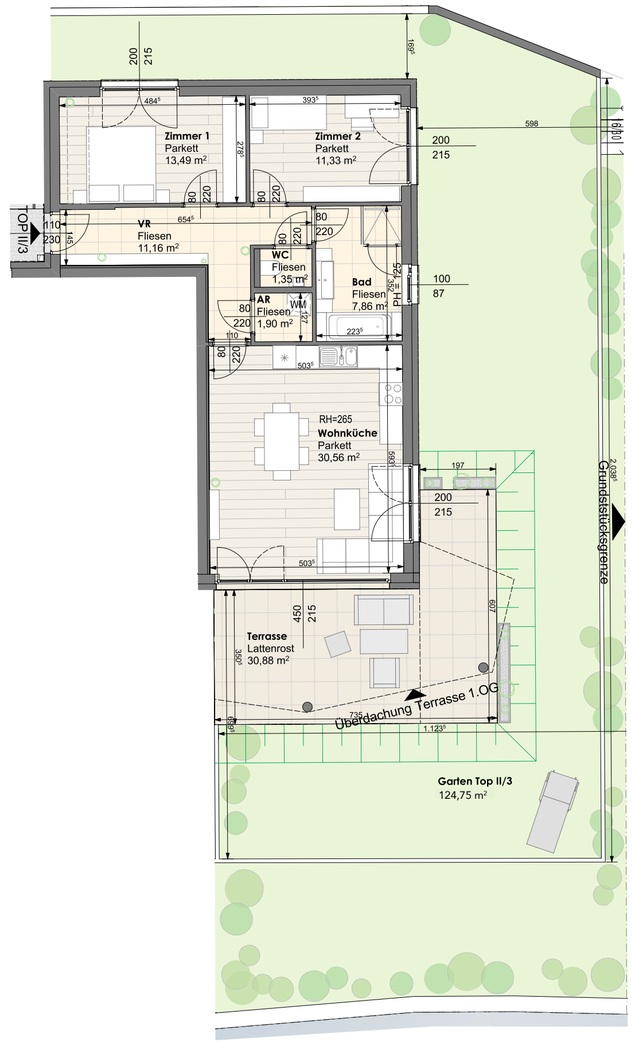






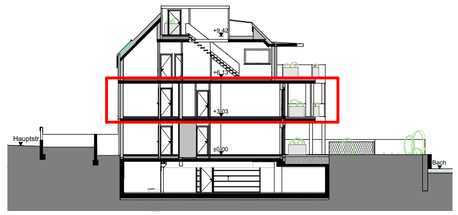


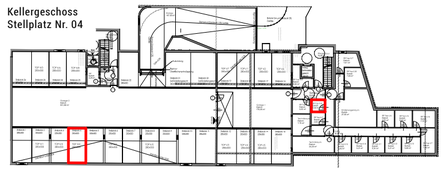
ERDGESCHOSS

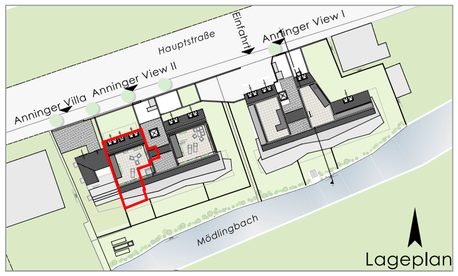


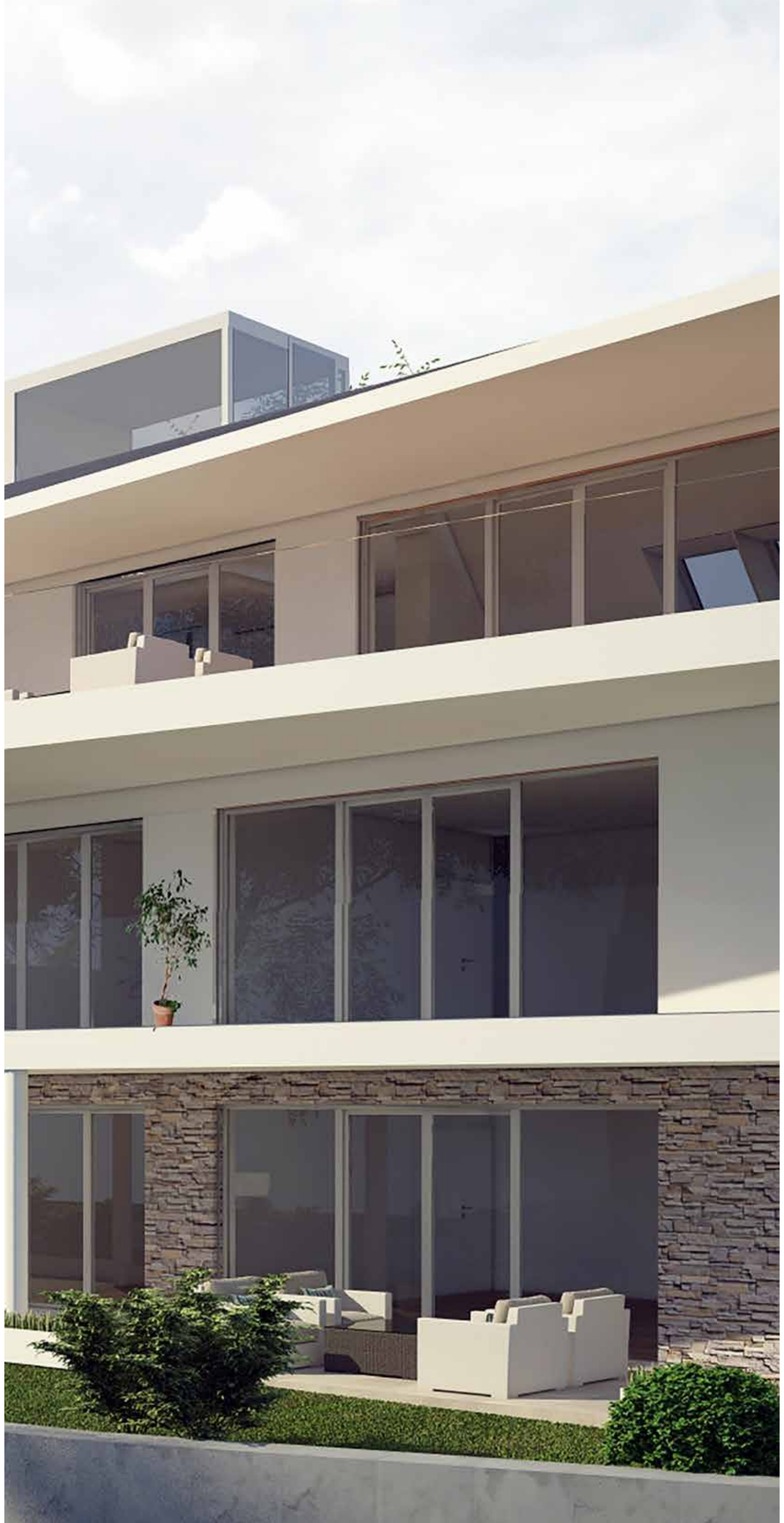
WOHNUNG
1.OBERGESCHOSS
PALAIS 2-04

Geschoss	1.OG
Wohnfläche	87,94 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	12,75 m²
TG-Stellplatz	1
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**92,15 m²**

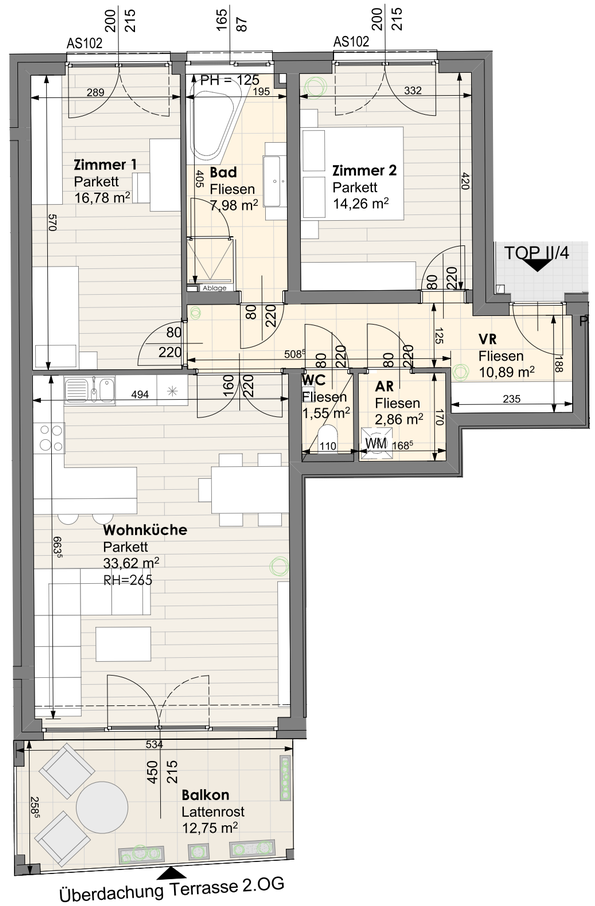






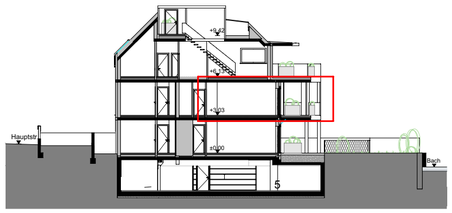


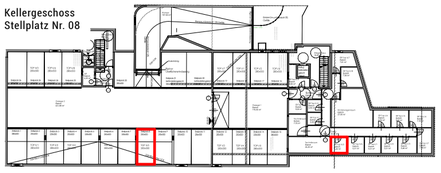
1. OBERGESCHOSS

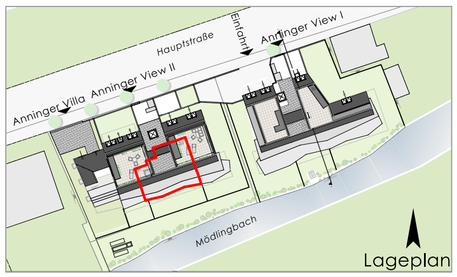


WOHNUNG
1.OBERGESCHOSS
PALAIS 2-05

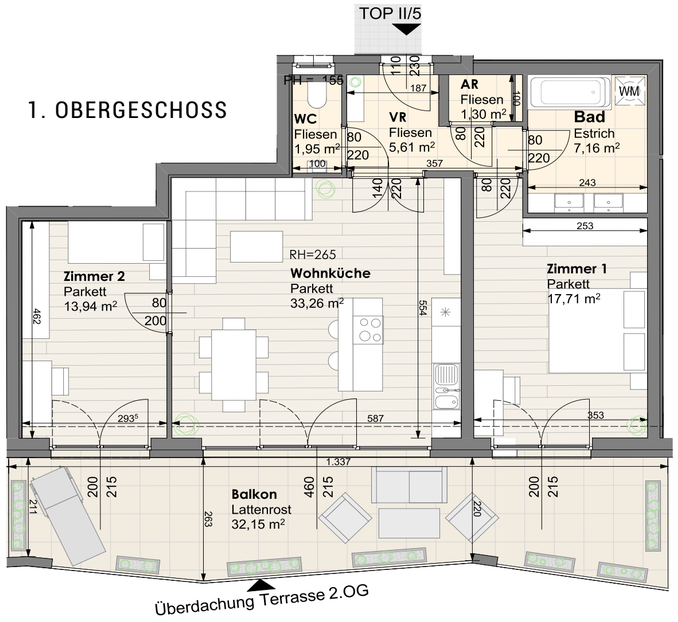
Geschoss	1.OG
Wohnfläche	80,93 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	32,15 m²
TG-Stellplatz	1
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**91,54 m²**





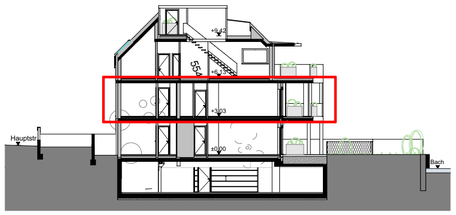


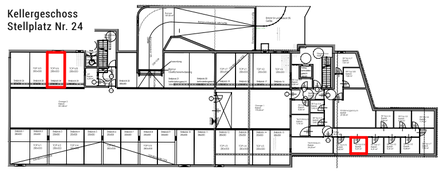


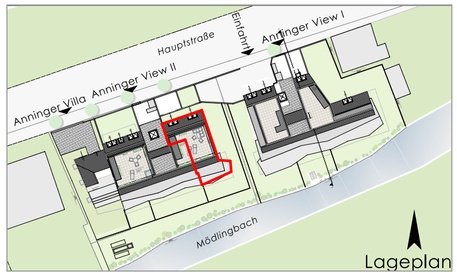


WOHNUNG
1.OBERGESCHOSS
PALAIS 2-06

Geschoss	1.OG
Wohnfläche	77,67 m²
Zimmer	3
Terrasse / Balkon	21,87 m²
TG-Stellplatz	1
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**84,89 m²**

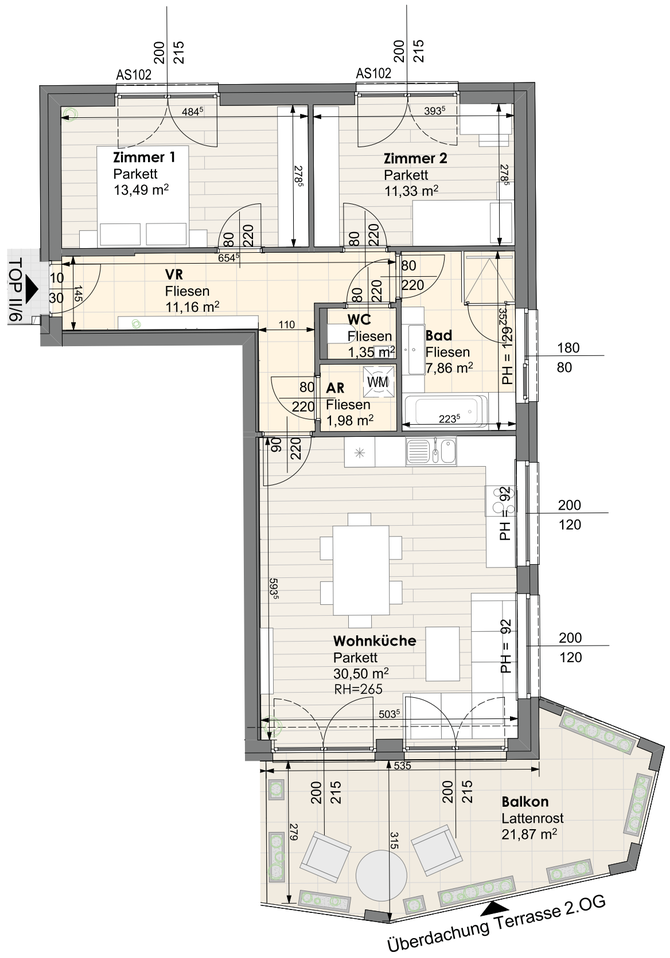






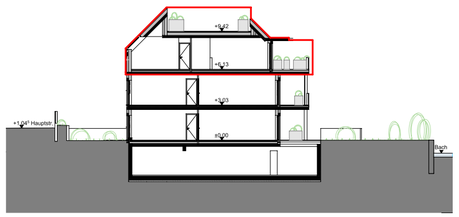


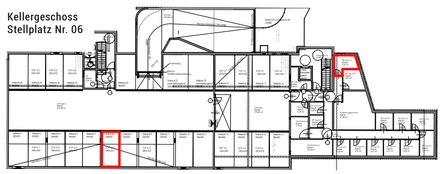
1. OBERGESCHOSS

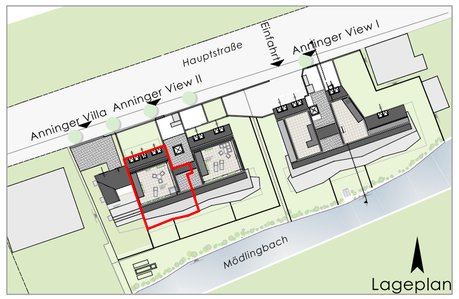


PENTHOUSE
2.OG + DG
PALAIS 2-07

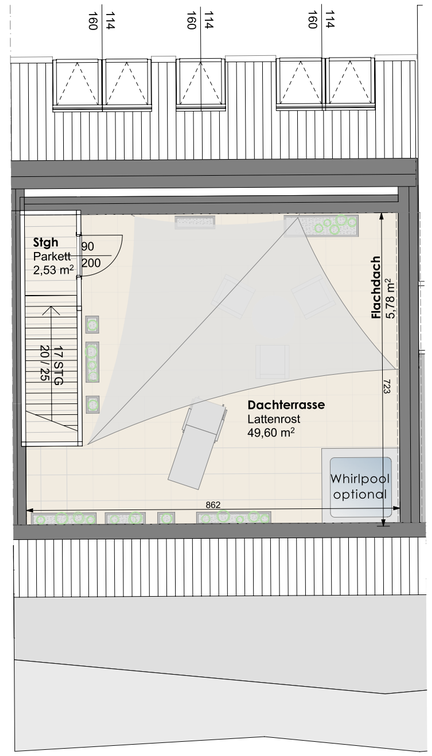
Geschoss	2.OG + DG
Wohnfläche	119,01 m²
Zimmer	4
Terrasse / Balkon	86,08 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**147,42 m²**



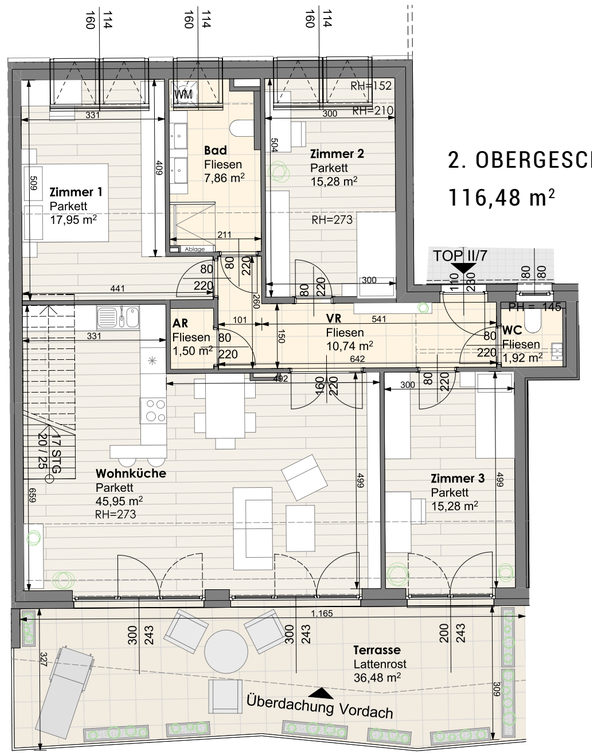








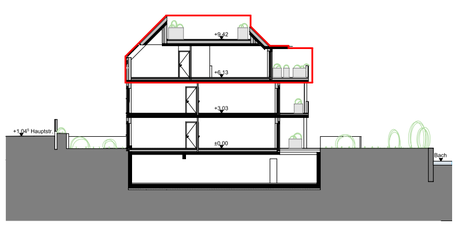
STIEGE
DACHGESCHOSS
2,53 m²

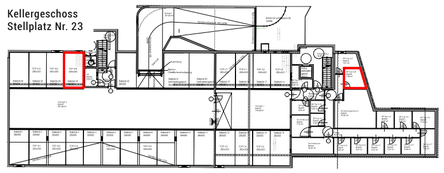


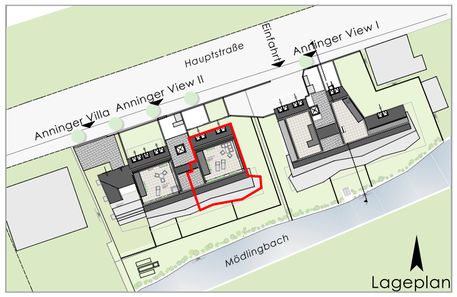
2. OBERGESCHOSS
116,48 m²

PENTHOUSE
2.OG + DG
PALAIS 2-08

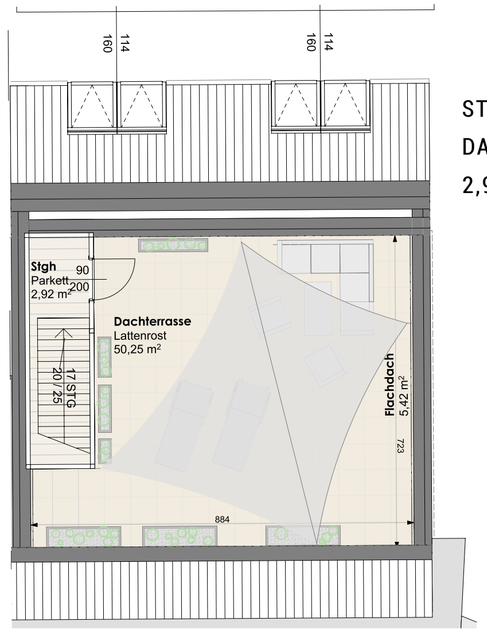
Geschoss	2.OG + DG
Wohnfläche	120,92 m²
Zimmer	4
Terrasse / Balkon	97,01 m²
TG-Stellplatz	2
Keller	ca. 3,0 m²
Gewichtete Wohnfläche	**152,93 m²**





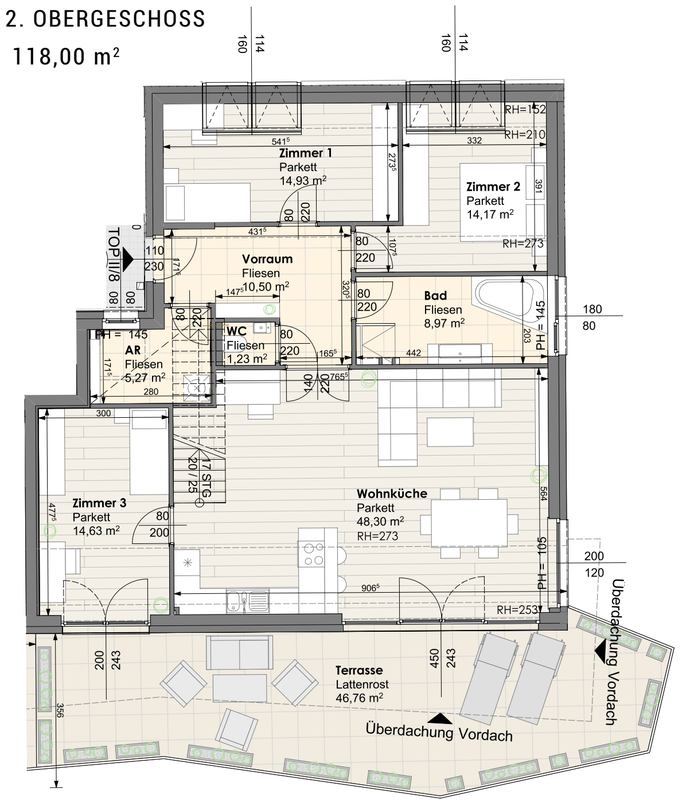






STIEGE
DACHGESCHOSS
2,92 m²

2. OBERGESCHOSS
118,00 m²



NOTIZEN

BAUTRÄGERGESELLSCHAFT:

nisus verwaltung & beteiligungs gmbh

PROJEKTINHABER:

nisus projektbau gmbh

PARTNER:







www.nisus.at

NISUS Verwaltung & Beteiligungs GmbH | T +43 664 964 33 75
Industriezentrum NÖ-Süd, Strasse 9, Objekt M49 | A-2351 Wiener Neudorf