

AVORIS

1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188-192/
Höhe Brandgasse
2391 Kaltenleutgeben

17 EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
von 50-91 m²





IHR ZUHAUSE MITTEN IM WIENERWALD

Gleich vor den südlichen Toren Wiens findet sich die Wienerwald-Gemeinde Kaltenleutgeben. Auch in früheren Tagen schon von Kaiserin Sisi und dem Schriftsteller Mark Twain als Luftkurort zur Sommerfrische genutzt, zählt die Gemeinde, heute wie damals, zu den grünsten Orten rund um Wien. Gelegen am Nationalpark Föhrenberge, ist man hier umgeben von Vogelzwitschern, Waldesrauschen und dieser unglaublichen Ruhe.

NATURNAH WOHNEN



Natur- & stadtnahe Grünruhelage...

Wald und Wiesen sind nur wenige Schritte entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten für sportliche Betätigung vor der Haustür.

Unzählige Laufwege, Wanderrouten und Mountainbike-Strecken führen durch Föhren-, Eichen- und Buchenwälder. Sogar eine Langlaufloipe findet nahe des neuen Zuhauses ihren Ausgangspunkt.

Zahlreiche Wienerwaldhütten, eine gemütlicher als die andere, kredenzen Schmankerl und laden zur Einkehr. Die Wiesen bieten reichlich Platz für die passenden Aktivitäten zu jeder Jahreszeit: Rodeln, Drachensteigen, Picknicken oder einfach nur Spaziergehen. Gute Luft und hervorragende Ausblicke sind garantiert.



„Es ist der perfekte Ort, um wahrhaftig im Einklang mit der Natur zu leben. Ankommen... und runterkommen!“

ARCHITEKTUR IM EINKLANG MIT DER NATUR



Etwas außerhalb des Zentrums von Kaltenleutgeben befindet sich das Grundstück, auf dem sich der Neubau architektonisch ansprechend und zugleich zurückhaltend in die Umgebung und die Natur eingliedert.

Zwei dreigeschossige Baukörper sind zentral zueinander verschränkt und durch eine Tiefgarage miteinander verbunden.

Diese Anordnung erzeugt eine gemeinsame Mitte: das lichtdurchflutete Stiegenhaus, das Ausblick bietet und als Treffpunkt für die Bewohner fungieren kann.

Vor dem Haus lädt ein Vorplatz die Bewohner zum Verweilen ein und auch rückseitig des Gebäudes sind ein gemeinschaftlicher, begrünter Außenbereich und eine großzügige Kinderspielfläche vorhanden.



ZUHAUSE IST, WO GELEBT WIRD



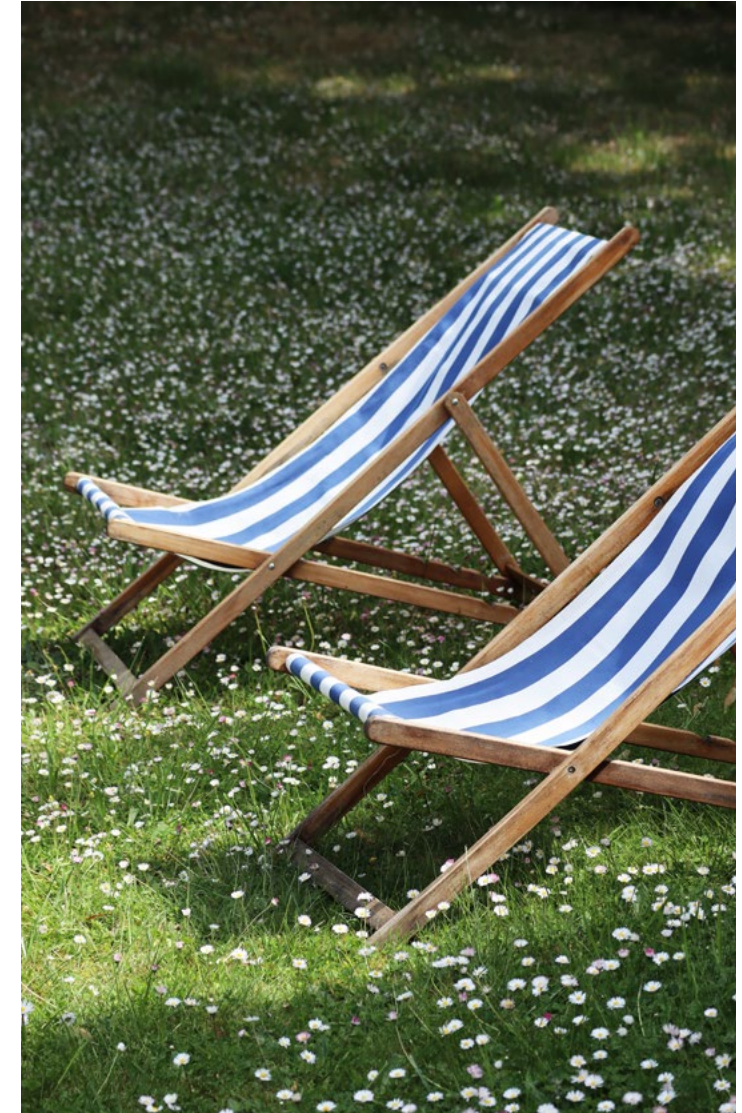
17 neue Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern variieren in ihren Flächen von 50 bis 91 m².

Alle Wohnungen wurden von den Architekten so gestaltet, dass sie bei gleichzeitig ideal angelegten Grundrissen den maximalen Naturbezug gewährleisten. Jede der Einheiten verfügt über großzügige Freiflächen.

Im Erdgeschoss sind dies Eigengärten, im mittleren Geschoss meist die gesamte Wohnung umlaufende Balkone. Auf der obersten Ebene kommen noch private Dachgärten hinzu.

Und ja – weil die Nachfrage bereits kam - die Statik des Hauses ermöglicht dort auch die Anschaffung eines individuellen Jacuzzis. Wer also mit Wienerwald-Blick plantschen will: Ahoi!

WOHNKOMFORT
MIT MAXIMALEN
NATURBEZUG



AUF EINEN BLICK

Architektonisch ansprechend erbaut, gliedert sich das dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten zurückhaltend in die Umgebung und die Natur.

Lichtdurchflutete Räume und private Freifläche garantieren modernen Wohnkomfort im Grünen, nur 15 Minuten von Wien entfernt.

Ein Energiesystem am Puls der Zeit

Eine moderne, umweltfreundliche Luftwärmepumpe in Kombination mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung sorgt für Heizung und Kühlung in den Wohnräumen. Das Haus hat einen Heizwärmebedarf von 37,85 kWh/m²a. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine eigene Trinkwasserwärmepumpe, welche in das System der Luftwärmepumpe integriert ist. Bei Bau- und Ausführung kamen hochwertige Materialien zum Einsatz.



Das Haus im Detail

Vorplatz, Kinderspielplatz und nachbarschaftliche Begegnungszone im freundlich angelegten, begrünten Außenbereich.

Tiefgarage mit 2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit auf Eigengrund, E-Ladestellen für eine spätere Aufrüstung wurden mitgeplant, Fahrradstellplätze vor und hinter dem Haus, ein Müllraum in der Vorgartenzone.

Einlagerungsräume, Kinderwagenabstellraum, Elektro- und Haus-technikraum im Untergeschoß.

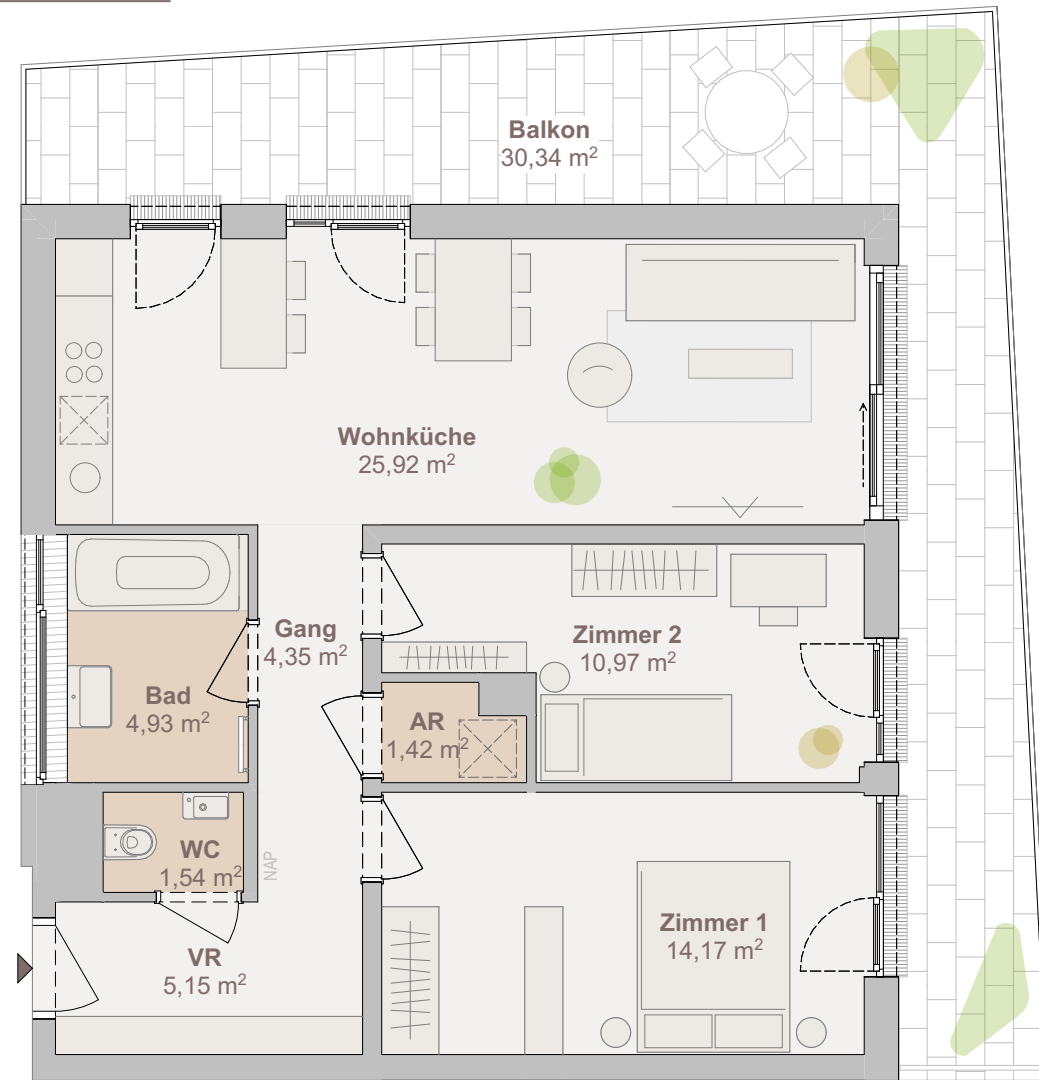
Der Wohnkomplex setzt sich zusammen aus 1.151 m² Wohnnutzfläche und 958 m² privaten Freiflächen.

Alle Wohnungen wie auch die Allgemein- und Freibereiche sind barrierefrei erschlossen.

DIE WOHNUNGEN IM DETAIL

Hochwertige Materialien und durchdachte Raumplanung

- Eichen-Echtholzparkett im Landhausstil
- Raumhohe Fenster und Türen mit 3-fach Isolierverglasung
- 2,20 m hohe Innentüren
- WK 3 Sicherheitstüren bei den Eingängen
- Abstellräume in allen Einheiten inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Warmwasserbereitung über eigene Trinkwasserwärmepumpe, welche in das System der Luftwärmepumpe integriert ist
- Internet-Breitbandanschluss von Magenta



Beispielgrundriss von Top 10

Splish splash!

In den Bädern wurden hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen verbaut.

- Feinsteinzeugfliesen 30x60cm in allen Nass- und Abstellräumen
- Wandspiegel im Bad
- Glas-Trennwänden zu den Duschen und Badewannen
- Sprossenheizkörper



Großartige Raumwirkung

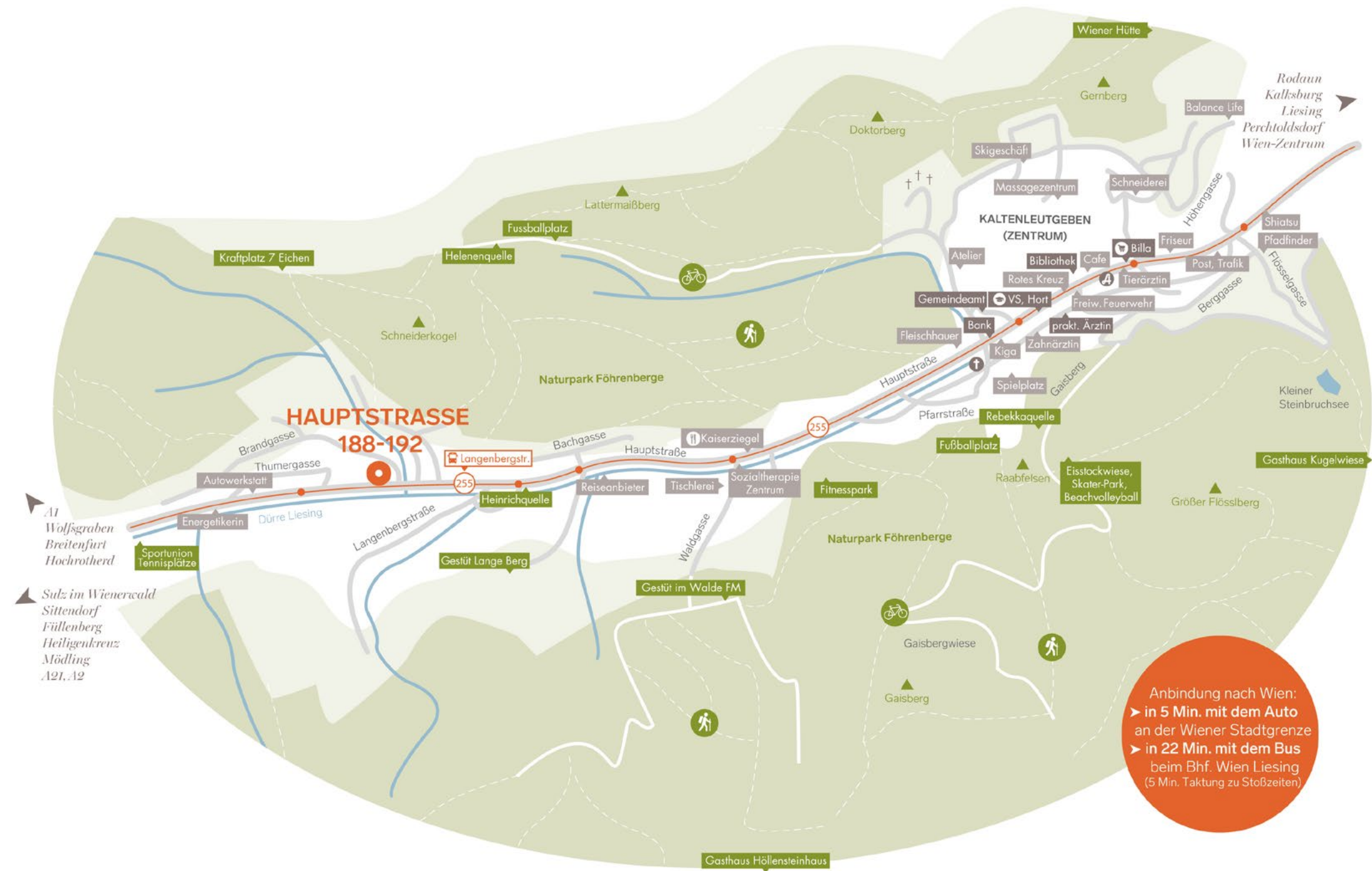
- Umlaufende Balkone und Terrassen
- Raumhohe Verglasung in nahezu allen Räumen
- Elektronisch ansteuerbarer Sonnenschutz (inkl. Windwächter) an Fenster und Fenstertüren
- Strom- und Wasseranschluss in den privaten Außenbereichen

EIN ORT ZUM ANKOMMEN



Die Wienerwaldgemeinde bietet einen angenehmen Mix an grüner Ruhelage mit hervorragender Infrastruktur nahe der Stadt. Eine Idylle, ideal für Familien mit Kindern und aktive, naturverbundene Menschen jeden Alters.

Die gute Infrastruktur im Ort sorgt für hohe Lebensqualität: Von Kindergarten & Volksschule über Post, Bank, Apotheke, Supermarkt, Schneiderei, Fleischhauer und diverse Ärzte bis hin zu Autowerkstatt, Shiatsu-Massage und vieles mehr. Es gibt wenig, was es nicht gibt. Und falls Sie doch die Sehnsucht oder die Verpflichtung in die Stadt führt: mit dem Bus 255 kommen Sie zu den Stoßzeiten im 5-Minutentakt nach Wien Liesing zur S-Bahn oder nach Siebenhirten zur U6. Mit dem Auto sind insbesondere der Wiener Süden und Westen sowie die hier führenden Autobahnen (A1, A2, A21) schnell zu erreichen.



Anbindung nach Wien:
 ► in 5 Min. mit dem Auto an der Wiener Stadtgrenze
 ► in 22 Min. mit dem Bus beim Bhf. Wien Liesing (5 Min. Taktung zu Stoßzeiten)

WILLKOMMEN IM WIENERWALD



Überzeugen Sie sich selbst von unserem Projekt in der 1. Reihe Wienerwald und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



KONTAKT UND
MEHR INFOS ZUM
PROJEKT
[www.avoris.at/
wienerwald](http://www.avoris.at/wienerwald)



WIR SCHAFFEN RAUM ZUM LEBEN

Wir sind ein erfahrenes Team von Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung und Vertrieb. Gemeinsam mit langjährigen Partnern realisieren wir frei finanzierte Immobilien mit hohem Entwicklungspotential – charakterstark, zeitgemäß und lebenswert. In den letzten 9 Jahren haben wir unsere Erfahrung in 33 fertig gestellte Projekte eingebracht.



Wir 4 Gründer und
Gesellschafter

Dominik Peherstorfer
Finanzen

Christian Sageder
Kommunikation

Hermann Neuburger
Unternehmensentwicklung

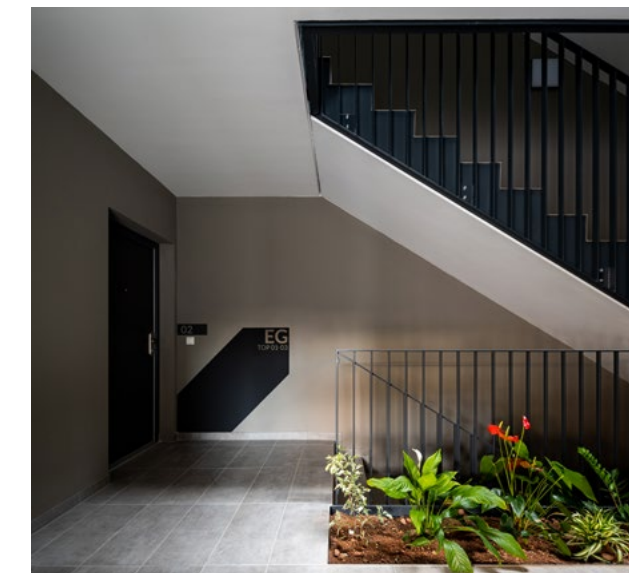
Peter Wiesinger
Architektur

**Seit 2014 wächst AVORIS
gesund und beständig.**

Vor allem, weil wir uns nicht von kurzfristigen Lösungen mitreißen lassen, sondern konsequent und mit Weitblick planen.

Kommend vom Wohnbau liegt der Schwerpunkt von

AVORIS heute auf gemischt genutzten Projekten. Das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur, Mobilität und Ressourcen steht dabei im Fokus, um urbane Lebensqualität in all ihren Facetten zu schaffen.



Diese Broschüre bildet keine Vertragsgrundlage. Das abgebildete
Möbiliar ist beispielhaft und nicht Gegenstand des Verkaufsobjekts.
Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.
Wien, am 16. Januar 2024, 4. Auflage.

AVORIS

AVORIS Immobilienentwicklungs GmbH
Karlgasse 15/5, 1040 Wien
office@avoris.at | www.avoris.at