



# WEINBERGRESIDENZEN AM ROSENDORN

Erleben Sie exklusives Wohnen, wo moderne Architektur und atemberaubende Natur sich harmonisch vereinen.

WOHN  
QUELLE



# INHALT

## 1. ALLGEMEIN

Eckdaten, Objekt

## 2. AUSSTATTUNG

Interieur, Exterieur

## 3. GRUNDRISSE

Nutzflächen, Aufbau

## 4. PLÄNE

Dachdraufsicht

## 5. UMGEBUNG

Standort, Informationen

## 6. ANSPRECHPARTNER

Kontakt, Partner

**WOHNEN UND ENTSPANNEN IN  
TRAUMHAFTER LAGE**





Verkaufspreis exkl. Nebenkosten; belagsfertig

Preis: € 2.295.000,-

## 1. ALLGEMEIN

### Adresse:

Am Rosendorn 16 & 18

### Objekte:

2 Einfamilienhäuser/Villen

### Ort:

Brunn am Gebirge, 2345  
(südlich von Wien)

### Energiekennzahl:

HWB 39 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE 0,62

### Exklusive Residenzen im Herzen der österreichischen Natur

Erleben Sie Luxus, Komfort und Funktionalität in perfekter Symbiose – Willkommen zuhause in Brunn am Gebirge, einem idyllischen Fleckchen südlich von Wien, umgeben von den malerischen Weinbergen dieser Region.

Hier, in einer der begehrtesten Gegenden Österreichs, präsentieren wir Ihnen zwei einzigartige Einfamilienhäuser/Villen, die für höchsten Wohnkomfort und unvergleichliche Lebensqualität stehen. Pures Lebensgefühl garantiert!

**100%**  
made in **Austria**



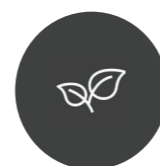
**NACHHALTIG**



**EXKLUSIV**



**PREMIUM-LAGE**



**WEINBERGIDYLLE**

## ÖKOLOGISCHES UND NACHHALTIGES WOHNEN: DIE VORTEILE DER HOLZ-MASSIVBAUWEISE

Besonders hervorzuheben ist die Holz-Massivbauweise der Häuser, die für ein ökologisches und nachhaltiges Wohnen sorgt. Diese Bauweise bietet nicht nur ein gesundes Wohnklima, sondern trägt auch aktiv zum Umweltschutz bei, indem sie natürliche und erneuerbare Materialien verwendet. Durch die Verwendung von Holz, einem nachwachsenden Rohstoff, wird CO<sub>2</sub> gebunden und somit die Umwelt entlastet. Holz-Massivbauweise sorgt zudem für eine hervorragende Dämmung und Energieeffizienz, was zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs und der Heizkosten führt. Zusätzlich wird in den Häusern das umweltfreundliche Dämmmaterial Steinwolle verwendet, die ebenfalls zur Nachhaltigkeit der Weinbergresidenzen beiträgt.

## 2. AUSSTATTUNG

Bei den Häusern haben wir besonders auf eine optimale und perfekte Raumaufteilung geachtet. Es erwartet Sie ein offener, aber optisch getrennter Wohn-Ess-Küchenbereich mit einer wunderbaren Terrasse, die eine Ost-, Süd- und Westausrichtung bietet und an einen Pool angrenzt. Zwei großzügige Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer sowie ein eigener Elternbereich mit Ankleideraum, eigenem Badezimmer und großzügigem Schlafzimmer vervollständigen das Wohnkonzept. Ein traumhaftes Roof-Top mit Badezimmer und Terrasse bietet einen Blick bis nach Wien und über die Weinberge. Der Wohnkeller ist optimal gestaltet und verfügt über ein Badezimmer, sodass er ideal als Wellnessbereich, Weinkeller, Büro oder Gästebereich genutzt werden kann. Abschließend bietet das Haus eine Doppelgarage mit einem Durchgang in den Garten und einer E-Ladestation.

### Exklusive Wohnresidenzen in Premiumlage: Luxuriöses Wohnen in Bestlage



exklusive Lage



Doppelgarage  
(mit E-Ladestation)



Wohnkeller



Smart-Home\*



Hochwertige  
Ausstattung



Garten



Roof-Top  
Terrasse



Pool

(\*Sonderwünsche)

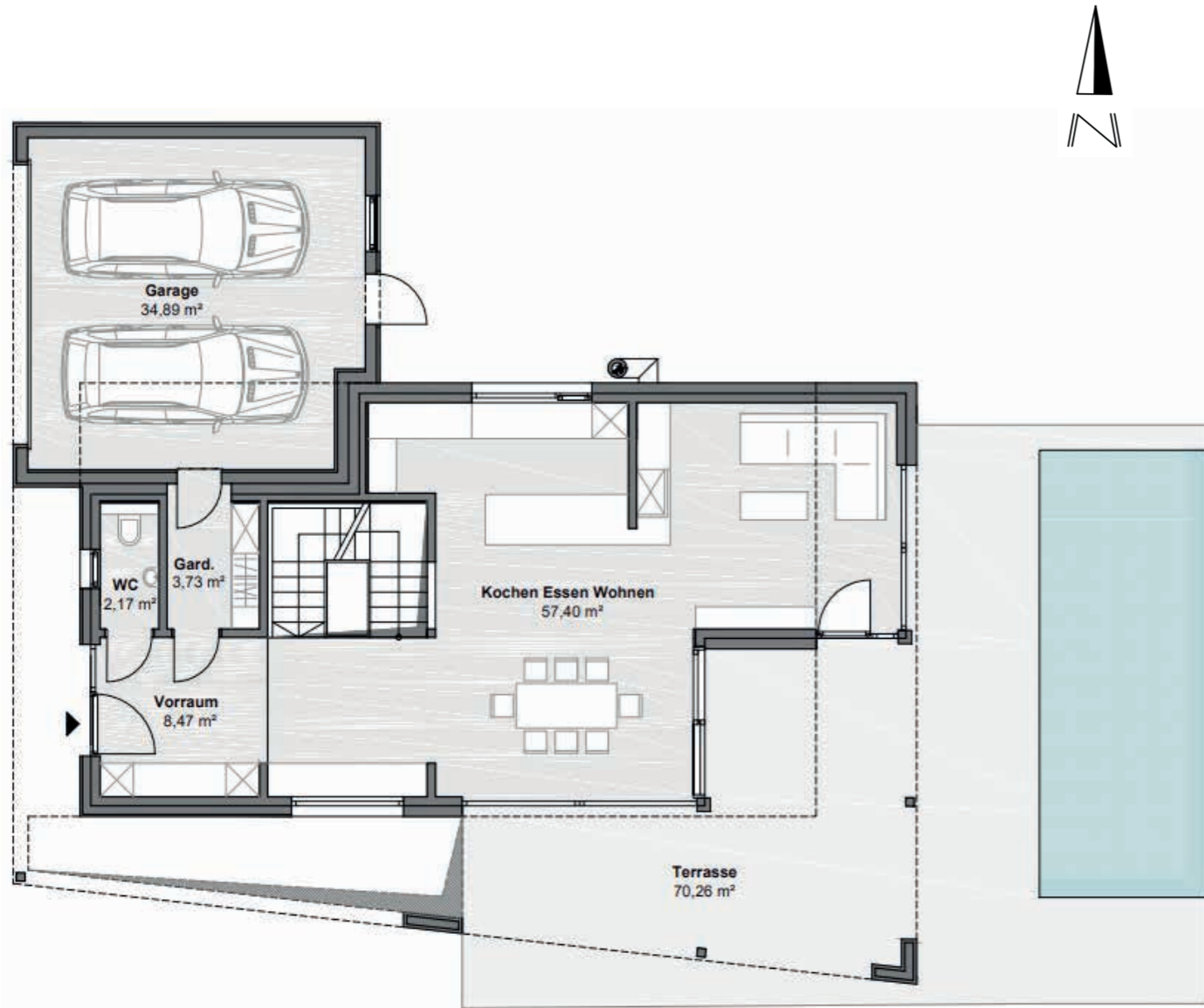


UNVERGESSLICHE MOMENTE:  
ERLEBE DIE PERFEKTE KOMBINATION  
AUS WOHNEN UND NATUR

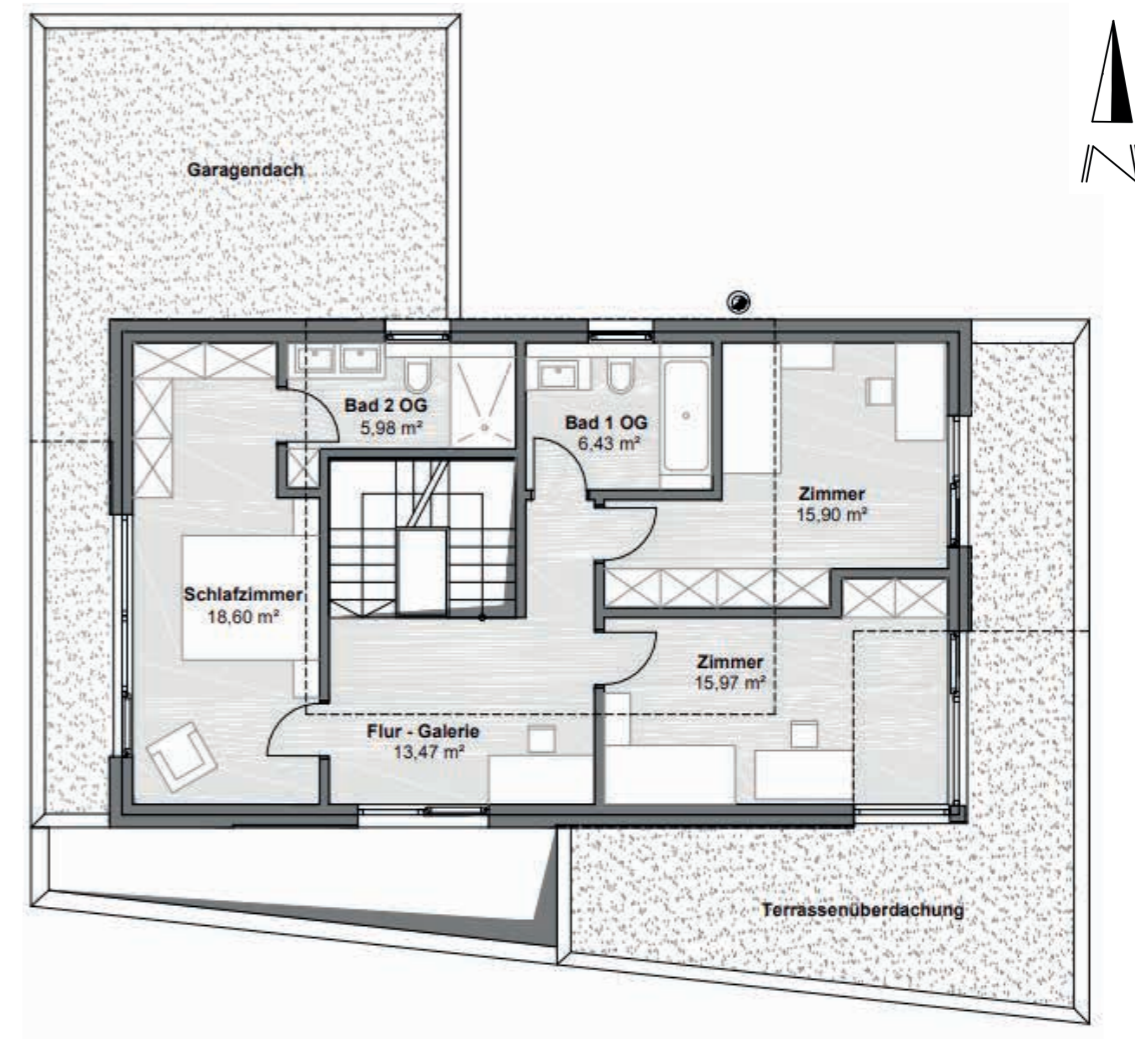
# 3. GRUNDRISSSE

## ERDGESCHOSS

## OBERGESCHOSS

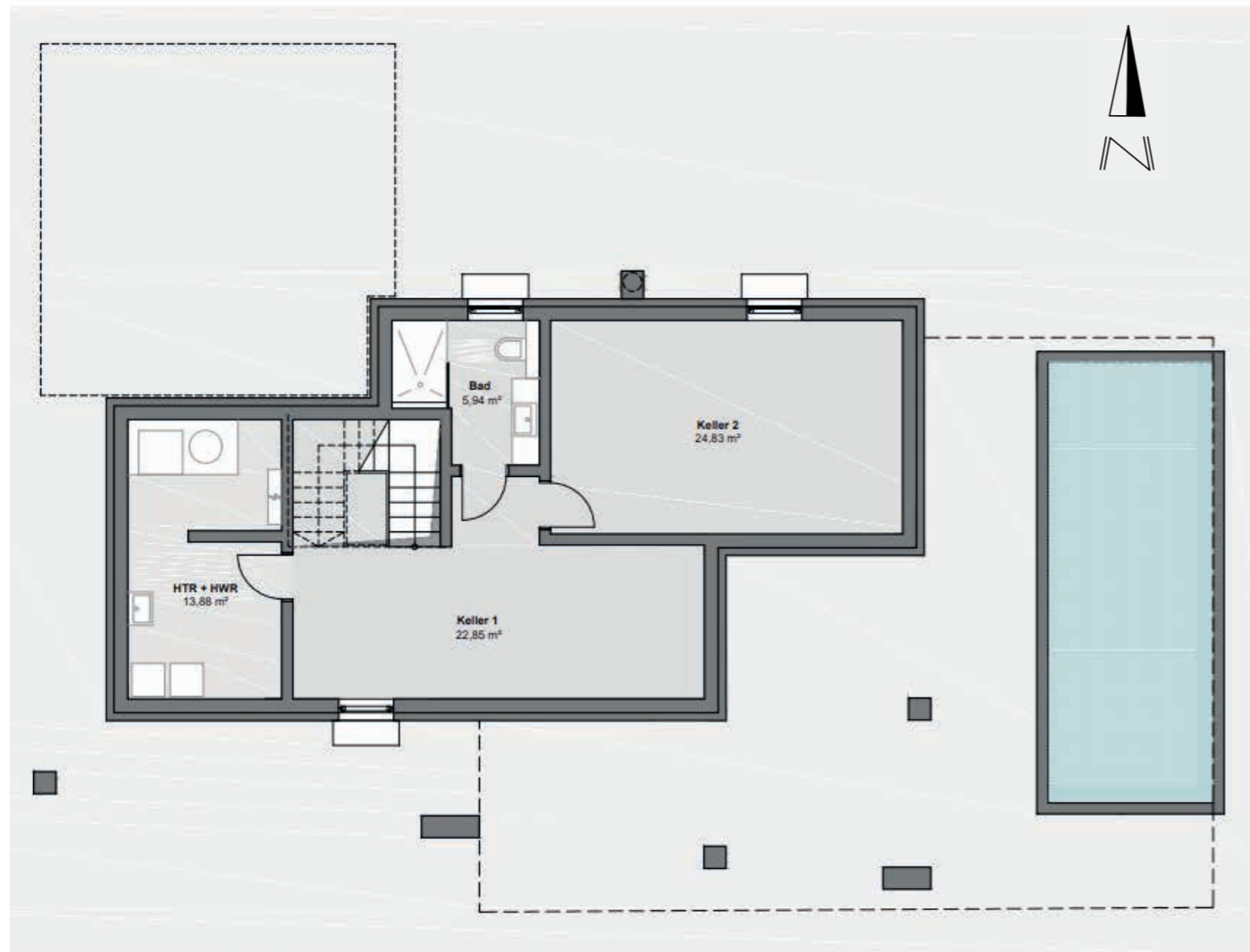


Kochen   Essen   Wohnen	57,40 qm
Vorraum	8,47 qm
WC	2,17 qm
Garderobe	3,73 qm
Garage	34,89 qm
<b>Gesamt</b>	<b>106,66 qm</b>
<b>Terrasse</b>	<b>70,26 qm</b>



Schlafzimmer	18,60 qm
Flur - Galerie	13,47 qm
Bad 1 OG	6,43 qm
Bad 2 OG	5,98 qm
Zimmer	15,90 qm
Zimmer	15,97 qm
<b>Gesamt</b>	<b>76,35 qm</b>

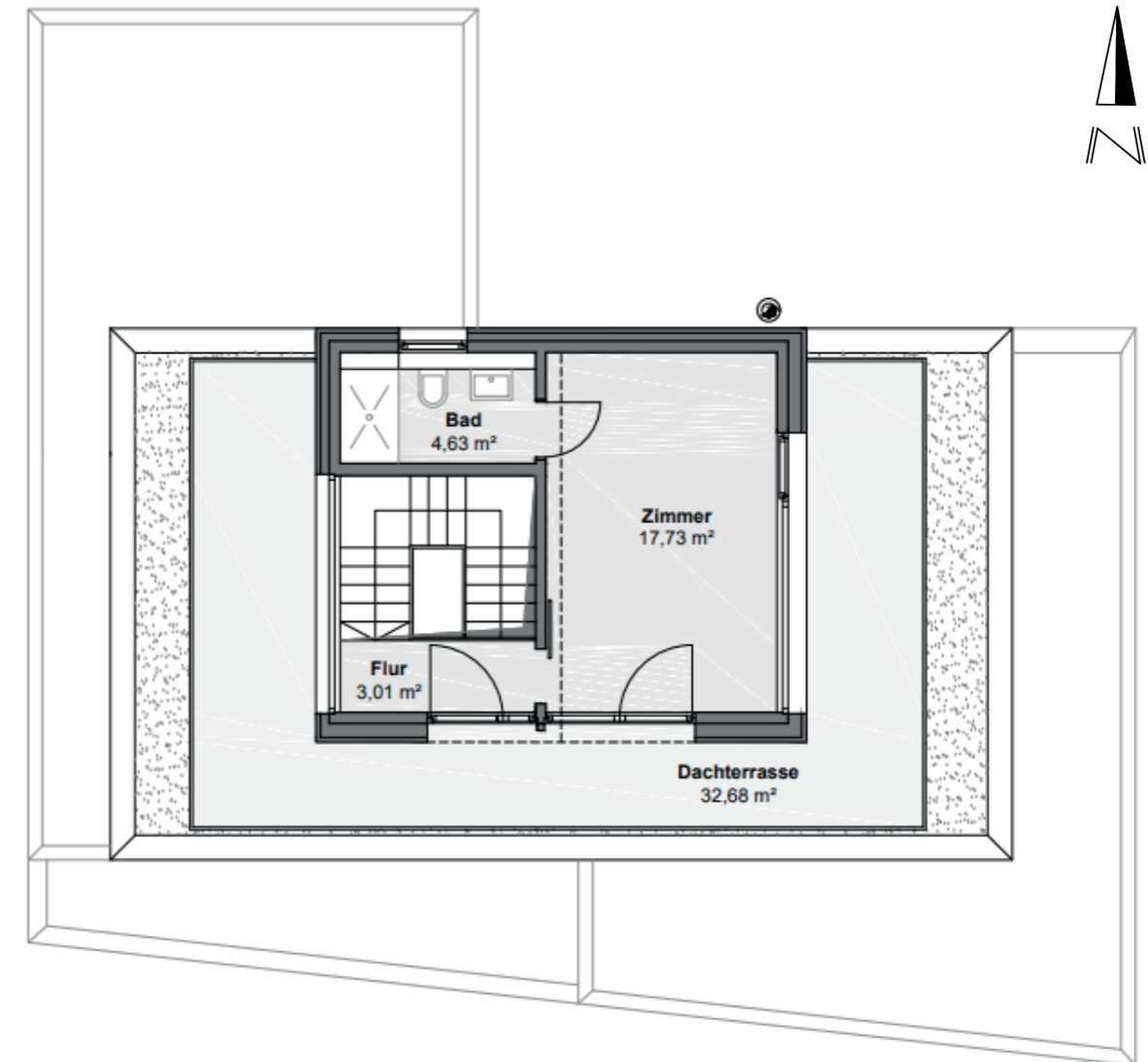
## KELLERGECHOSS



Keller 1	22,85 qm
Keller 2	24,83 qm
Bad	5,94 qm
HTR + HWR	13,88 qm

**Gesamt** 67,50 qm

## DACHGESCHOSS

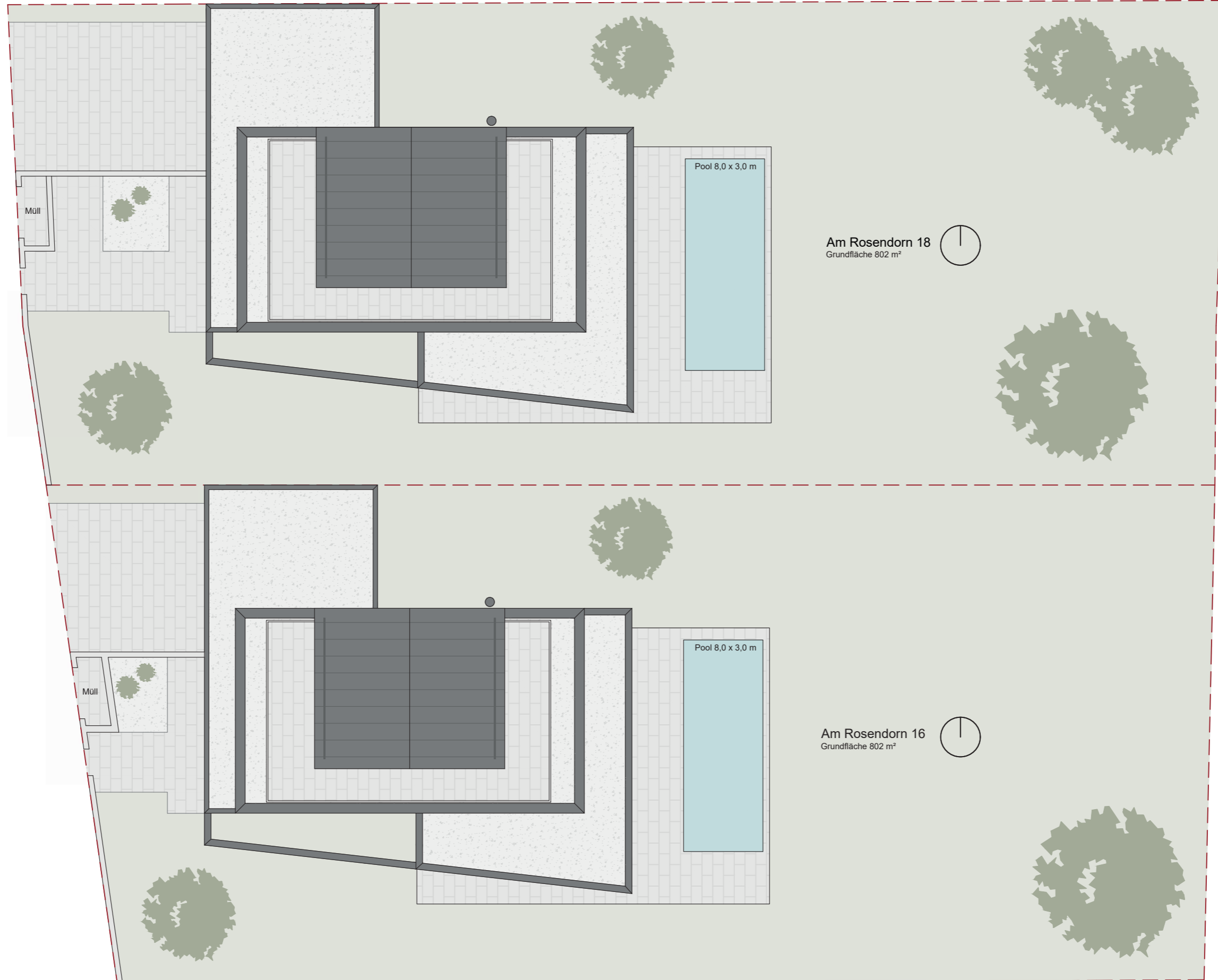


Zimmer	17,73 qm
Flur	3,01 qm
Bad	4,63 qm
Dachterrasse	32,68 qm

**Gesamt** 58,05 qm

# 4. PLÄNE

## DACHDRAUFSICHT



## 5. UMGEBUNG

### Entdecken Sie Ihr Traumhaus in Brunn am Gebirge: **Ein Paradies für Genießer und Naturliebhaber**

Willkommen in Brunn am Gebirge, einem idyllischen Rückzugsort eingebettet in die malerischen Weinberge und nur einen Katzensprung von den bezaubernden Weingärten Perchtoldsdorfs entfernt. Hier, in dieser begehrten Lage südlich von Wien, erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Lebensqualität neu definiert.

Fußläufig erreichbar finden Sie unzählige Heurigen und Restaurants, die Sie mit regionalen Köstlichkeiten und erlesenen Weinen verwöhnen. Erleben Sie entspannte Spaziergänge durch die Ausläufer des Wienerwalds, entlang des Wanderwegs von Perchtoldsdorf bis zur imposanten Burg Liechtenstein oder erkunden Sie den Naturpark Föhrenberge bei Giesshübl.

Inmitten dieser traumhaften Umgebung bieten wir Ihnen exklusive Einfamilienhäuser, die modernen Komfort mit naturnahem Wohnen vereinen. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Brunn am Gebirge – wo Lebensqualität, Genuss und Naturerlebnisse aufeinandertreffen.



- 20 min bis zum **1. Bezirk**
- 10 min zur **Shopping City Süd**
- 20 min **Flughafen Schwechat**
- 5 min zu **nahgelegenen Einkaufsmärkten**

**ENTSPANNUNG UND ERHOLUNG: HARMONISCH  
EINGEBETTET IN DIE UMLIEGENDE LANDSCHAFT IN  
EINER DER SCHÖNSTEN GEGENDEN VON ÖSTERREICH**





## 6. ANSPRECHPARTNER

# WOHN QUELLE

### VERKAUF

WohnQuelle

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

[office@wohnquelle.at](mailto:office@wohnquelle.at)

0664 23 18 300

Martin-Gusinde-Gasse 5

2344 Maria Enzersdorf



### VISUALISIERUNG

Building Solutions

[www.sienner.cc](http://www.sienner.cc)

[office@sienner.cc](mailto:office@sienner.cc)

+43 664 88 2525 01

Stiefing 14, 8413 St. Georgen a. d. Stiefing



### Allgemeine Hinweise

Projektentwickler: MACH2345 Projekt GmbH

Die MACH2345 Projekt GmbH behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. MACH2345 Projekt GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. In den Plänen dargestellten Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung der MACH2345 Projekt GmbH nicht enthalten. Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Bauverreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.

