

wohnen.  
wohlfühlen.  
und ich.

Traumhäuser in Guntramsdorf mit Wiese,  
Wald und Wasser ganz in der Nähe!

hier  
wohnen  
ich!

*wohnen  
wie ich will!*

Ein Projekt von

**athome**  
wohnprojekte + ideen

# wohnen wie ich will:

- Eigener Garten, Balkon und Terrasse
- Supermarkt ums Eck
- Badeteich in Gehweite
- Ideal für Laufen & Radtouren
- Volksschule ums Eck (240 Meter)
- Zahlreiche Schulen in Mödling
- Badnerbahn 850 Meter entfernt





## Ihr Traum vom eigenen Haus wird wahr

In der Großschopfstraße 1 entsteht eine wunderschöne Reihenanlage mit 17 Reihenhäusern in der Gemeinde Guntramsdorf, die sich am westlichen Rand des Wiener Beckens an der Thermenlinie befindet – direkt vor den Toren Wiens!

Die modernen Reihenhäuser verfügen über eine Größe von 124 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2 Etagen. Bei der Architektur wurde auf ein freundliches Erscheinungsbild viel Wert gelegt: Jedes Reihenhaus besitzt einen saftig grünen Garten, einen schönen Balkon und 2 Parkplätze im Vorgarten. Großzügige Fenster, offene und lichtdurchflutete Räume eröffnen traumhafte Ausblicke ins Grüne. Die schlichte Eleganz in Kombination mit der raffinierten Planung und dem Einsatz hochwertiger Materialien sorgen dafür, dass Natur und Wohnraum praktisch verschmelzen.



# wohnen mit vorteilen:

- Eigenes Haus mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus
- 10 Autominuten in die SCS
- HTL Mödling 7 Autominuten entfernt
- viele tolle Heurigen
- Zahlreiche Sportvereine und Sportmöglichkeiten
- Naturpark Föhrenberge und
- Schlosspark Laxenburg in 10 Autominuten erreichbar
- Ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn (A2)



## wohnen. weinberge. und ich.

Der Ort Guntramsdorf liegt in der Thermenregion im südlichen Wienerwald und verspricht eine sehr hohe Lebensqualität. Weingenießer dürfen die alljährlichen, prächtigen Weinfeste nicht verpassen. Für Naturliebhaber ist der Schlosspark Laxenburg ein absolutes Highlight, aber auch die zahlreichen anderen Möglichkeiten in der Natur laden zum Entspannen ein.



## wohnen. wasser. und ich.

Das ansehnliche Ortsbild wird unter anderem durch mehrere erfrischende Badeteiche und Naturerholungsgebiete geprägt. Der ca. 2 Hektar große Naturbadesee Ozean ist nur wenige Gehminuten von der Anlage entfernt und wird von den Bewohnern schon seit geraumer Zeit gerne benutzt - eine kühle Erfrischung um dem stressigen Alltag zu entfliehen! Die Anlage verfügt über zahlreiche Freizeitangebote, darunter z.B. eine Liegewiese, einen Beachvolleyballplatz, einen Fußballplatz, einen Kinderspielplatz und mehrere Tischtennistische.



## wohnen. freizeit. und ich.

Das in unmittelbarer Umgebung gebotene Freizeitangebot ist vielfältig. Es bietet neben Badeteichen und -seen auch die Möglichkeit Reiten zu gehen, Tennis zu spielen oder den Golfschläger zu schwingen. Das Schloss Laxenburg ist mit dem Fahrrad in 15 Minuten erreichbar – Na, schon beim Lesen leicht ins Schwitzen gekommen? Dann besuchen Sie den See im Schlosspark Laxenburg im Winter, bei tiefen Temperaturen kann dort (auf eigene Gefahr) Schlittschuh gelaufen werden.



## wohnen. wandern. und ich.

Für Wanderlustige steht der nahe gelegene Naturpark Föhrenberge zur Verfügung, welcher aufgrund der bekannten „Paraplui-Bäume“ bestaunt wird. Und auch auf dem 675 Meter hohen Anninger kann man sich ordentlich die Füße vertreten, man findet hier zahlreiche Wanderwege und tolle Mountainbike-Strecken.



## **wohnen. weingärten. und ich.**

Besonders erwähnenswert ist auch der Weinbau in Guntramsdorf. Die schönen, jahrhundertealten Weingärten liegen an den Hängen des Eichkogels und des Anningers am Rande des Wienerwaldes. Im Ort selbst gibt es dementsprechend bis zu 28 Heurige wie beispielsweise den Teichheurigen Guntramsdorf – damit man sich rundum pudelwohl fühlt!

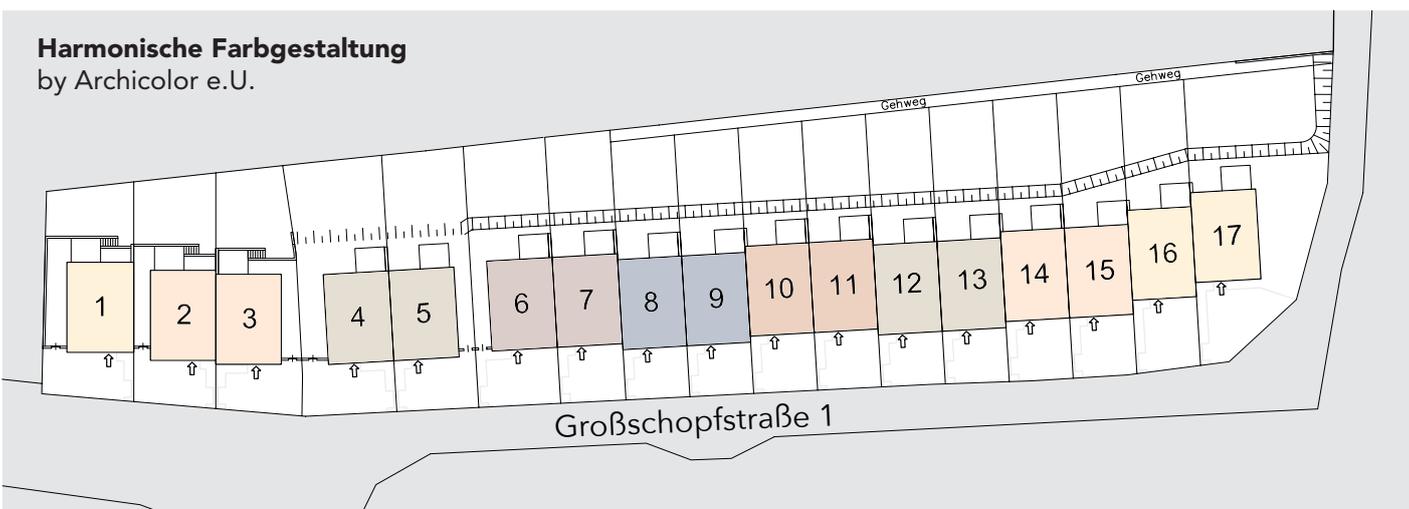


## **wohnen. infrastruktur. und ich.**

Alle Besorgungen für den täglichen Bedarf können vor Ort erledigt werden. Ein Spar ist gleich ums Eck (40 Meter), Supermarkt (Billa), eine Apotheke und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters gibt es in einer Entfernung von 1,5 bis 2,6 km zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten. Die Shopping City Süd (SCS) in Vösendorf ist nur 10 Autominuten entfernt.



### Harmonische Farbgestaltung by Archicolor e.U.



## wohnen. schule. und ich.

Für ein vielfältiges Bildungsangebot ist gesorgt: Kindergarten und Volksschule in direkter Nachbarschaft, Mittelschule, Bundesgymnasium, BORG und Mittelschule in Guntramsdorf und die HTL Mödling sowie das Gymnasium Bachgasse (Mödling) – Da gehen sogar die Schüler gerne in die Schule!

## wohnen. wegfahren. und ich.

Langer Weg zur Haltestelle? Schnee von gestern! Nur einen Sprung entfernt fährt die Buslinie 363 (Mödling – Gumpoldskirchen), die WLB-Haltestelle „Neu Guntramsdorf“ (Badner Bahn) ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Das Zentrum Wiens (Stephansplatz) kann dadurch in knapp einer Stunde mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden. Die Nähe zur Südbahn (A2) sorgt für eine verkehrstechnisch gute Anbindung.

## PROJEKT-FACTS

**Lage:** Großschopfstraße 1

**Anzahl der Einheiten:**

17 freifinanzierte Reihenhäuser

**Bauherr:** at home Immobilien-GmbH

**Verkauf:** hierwohniche Immobilien GmbH

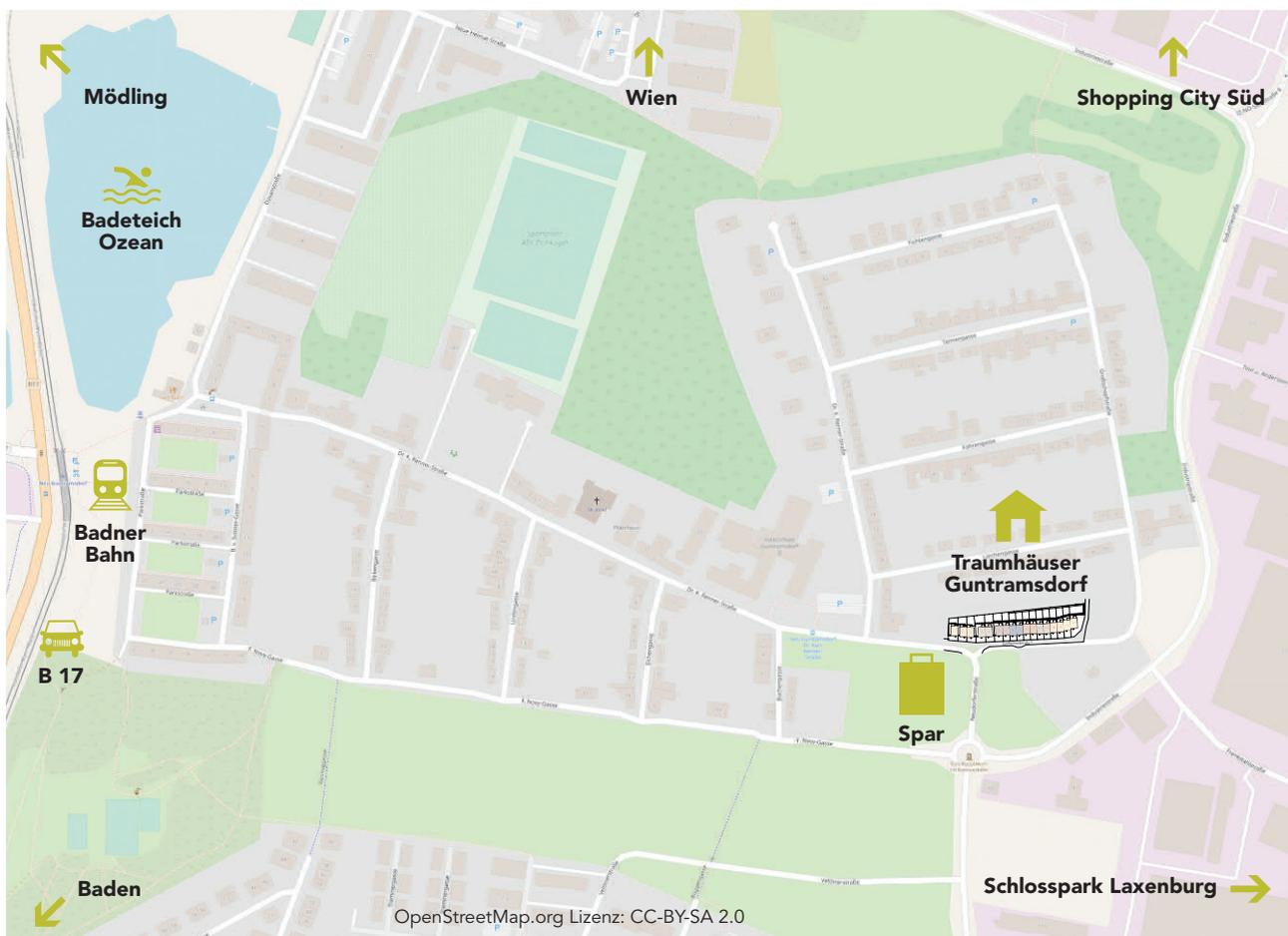
**Ausführung:** Kölly Bau GmbH

**Farbgestaltung:** www.archicolor.at

DI arch. Pia Anna Buxbaum

**Baubeginn:** Frühjahr 2020

**Fertigstellung:** Frühjahr 2021



### VERKAUF UND INFORMATION:

hierwohniche Immobilien GmbH, Kolingasse 1/6a, 1090 Wien

**Telefon 0699 1965 3726**

**E-Mail: office@hierwohniche.at**

**www.traumhaus-guntramsdorf.at**

**hier  
wohniche!**

**athome**  
wohnprojekte + Ideen

Bauträger: at home Immobilien-GmbH

1170 Wien, Hernals Gürtel 1 | Telefon: 01 / 401 09 1086

E-Mail: office@at-home.co.at | www.at-home.co.at

*wohnen  
wie ich will!*