



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



*Bella Vita*

Traumhäuser in Neu-Mitterndorf



## Projektbeschreibung

Dieses moderne und exklusive Neubauprojekt in 2440 Neu-Mitterndorf bietet Qualität bis ins Detail!

Die außergewöhnliche Architektur, modernes Design sowie die hochwertige Ausführung kennzeichnen dieses Projekt und machen es zu einem echten Blickfang.

Großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung in allen Bereichen vermitteln Entspannung, Geborgenheit und ein wunderbar komfortables Wohngefühl.

Hier entstehen zwei exklusive Einfamilienhäuser, die pure Lebensqualität und absolute Ruhe auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten. Jedes Haus verfügt dabei über einen Balkon sowie eine nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit großzügigem Eigengarten.



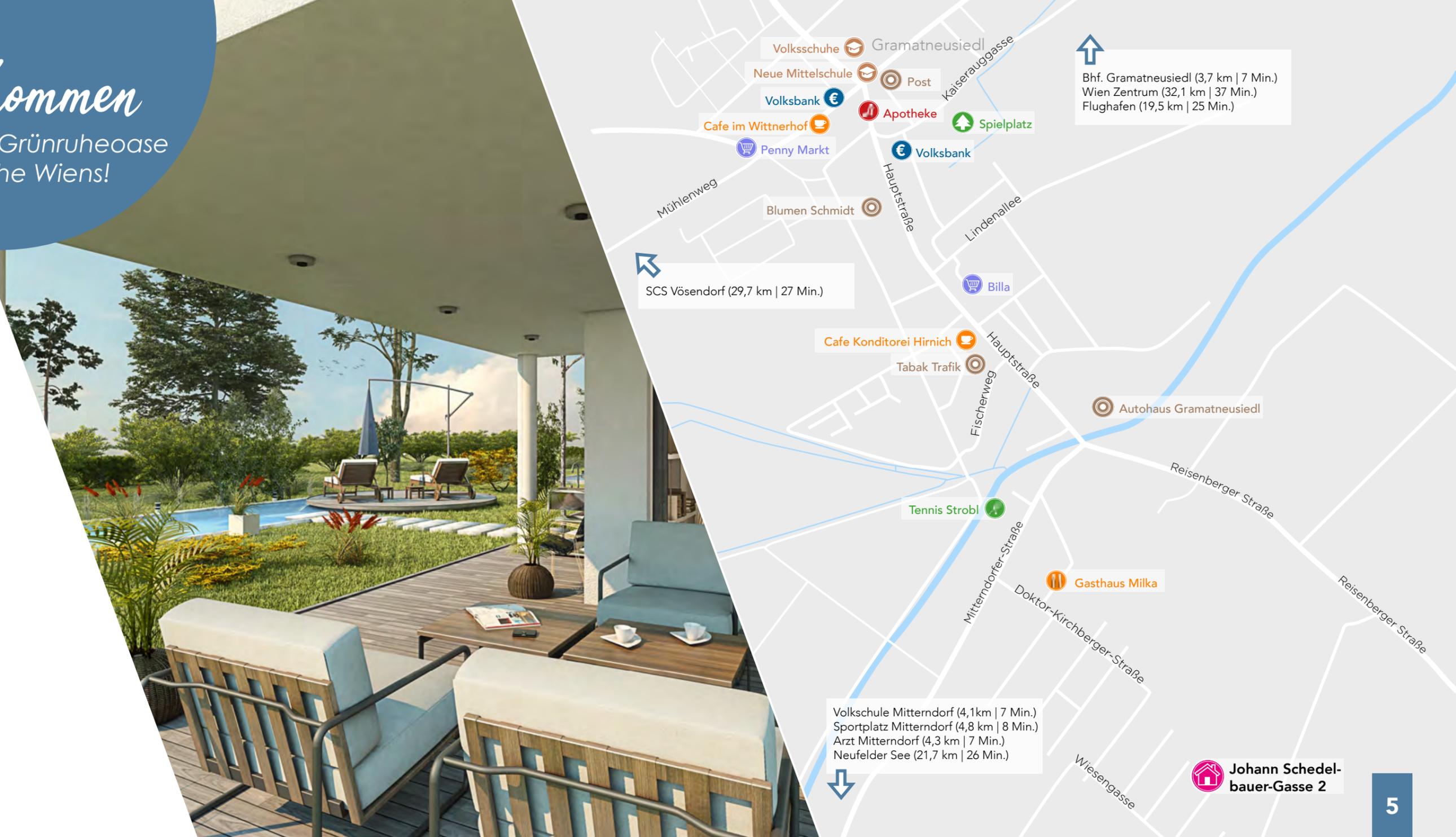
# Projektlage

Der idyllische Ortsteil Neu-Mitterndorf grenzt direkt an die Gemeinde Gramatneusiedl, liegt nur ca. 30 km südlich vom Stadtzentrum Wien entfernt und bietet somit die perfekte Kombination aus ruhigem Landleben mit städtischen Vorzügen.

Diese Traumhäuser entstehen am Ortsrand und zeichnen sich durch eine absolute Grünruhelage mit unverbaubarem Gegenüber aus. Nichts desto trotz befinden sich alle wichtigen Örtlichkeiten in unmittelbarer Umgebung, sodass Sie bspw. Einkäufe, Schulwege und auch Restaurantbesuche in kürzester Zeit abwickeln können. Das Wiener Stadtzentrum erreichen Sie bequem mit dem Auto in ca. 30 Minuten, den Flughafen Wien-Schwechat in weniger als 20 Minuten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung lässt sich ebenfalls als sehr gut bezeichnen, da Sie diverse Buslinien in ca. 5 Minuten zum Bahnhof Gramatneusiedl chauffieren oder sportliche Personen in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zum Bahnhof gelangen. Von dort aus erreichen Sie den Hauptbahnhof in ungefähr 15 Minuten. Zusätzlich gibt es auch eine gratis Park&Ride Anlage am Bahnhof, die ebenfalls gerne benutzt wird.

*Willkommen*  
in Ihrer neuen Grünruheoase  
in der Nähe Wiens!



↑  
Bhf. Gramatneusiedl (3,7 km | 7 Min.)  
Wien Zentrum (32,1 km | 37 Min.)  
Flughafen (19,5 km | 25 Min.)

↖  
SCS Vösendorf (29,7 km | 27 Min.)

↓  
Volkschule Mitterndorf (4,1km | 7 Min.)  
Sportplatz Mitterndorf (4,8 km | 8 Min.)  
Arzt Mitterndorf (4,3 km | 7 Min.)  
Neufelder See (21,7 km | 26 Min.)

 **Johann Schedelbauer-Gasse 2**

# Exklusive

Einfamilienhäuser mit  
130 m<sup>2</sup> Wohnfläche



## Auszug Baubeschreibung

### Allgemein:

- ▶ Ziegelmassivbau
- ▶ Trennwände, auch Ziegelwände, gespachtelt
- ▶ Stahlbetondecke - Unterseite gespachtelt
- ▶ Flachdach mit Kiesschüttung
- ▶ Verblechungen - Verzinkt beschichtetes Stahlblech od. Aluminiumblech
- ▶ Schwimmende Zementestriche mit Wärme- und Schalldämmung

### Fenster & Türen:

- ▶ Fenster: Internorm PVC/Alu 3-fach Verglasung (außen anthrazit, innen weiß)
- ▶ Sonnenschutz: Vorbereitung für Raffstores bzw. elektrische Rollläden
- ▶ Türen: Internorm Eingangstüre 1,50\*2,10, außen anthrazit, innen weiß (Türflügel + Seitenelement aus 3-fach Mattglas, Edelstahlgriffe)
- ▶ Innentüren: Vorbereitung für flächenbündige, stumpf einschlagende Türen

### Terrasse:

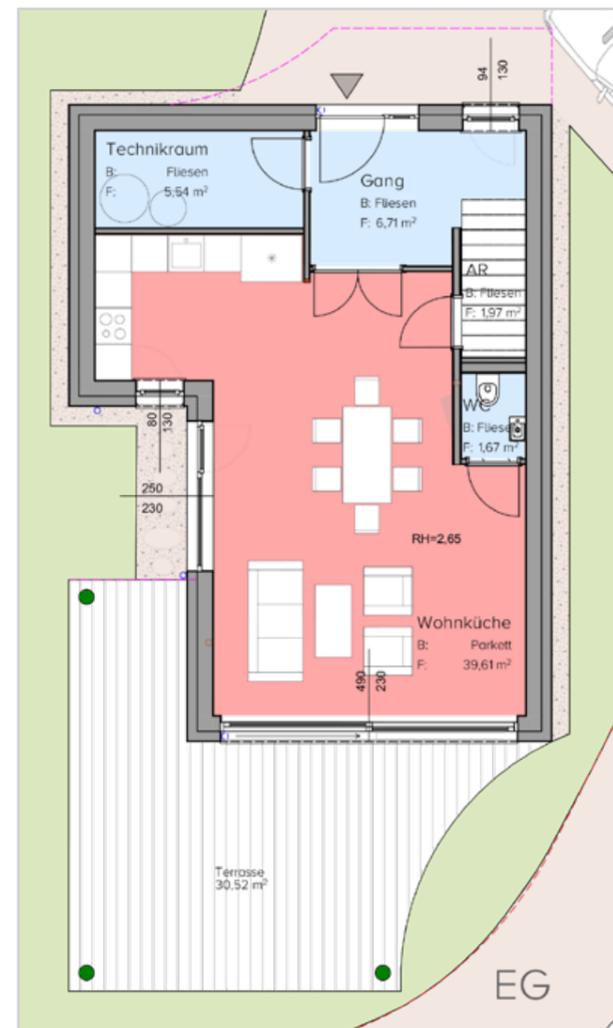
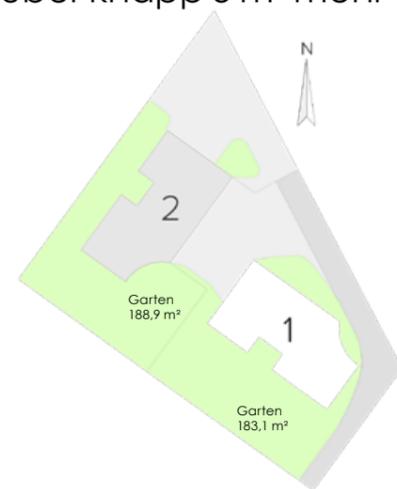
- ▶ Wasseranschluss in frostsicherer Ausführung + Steckdosen

### Sonstiges:

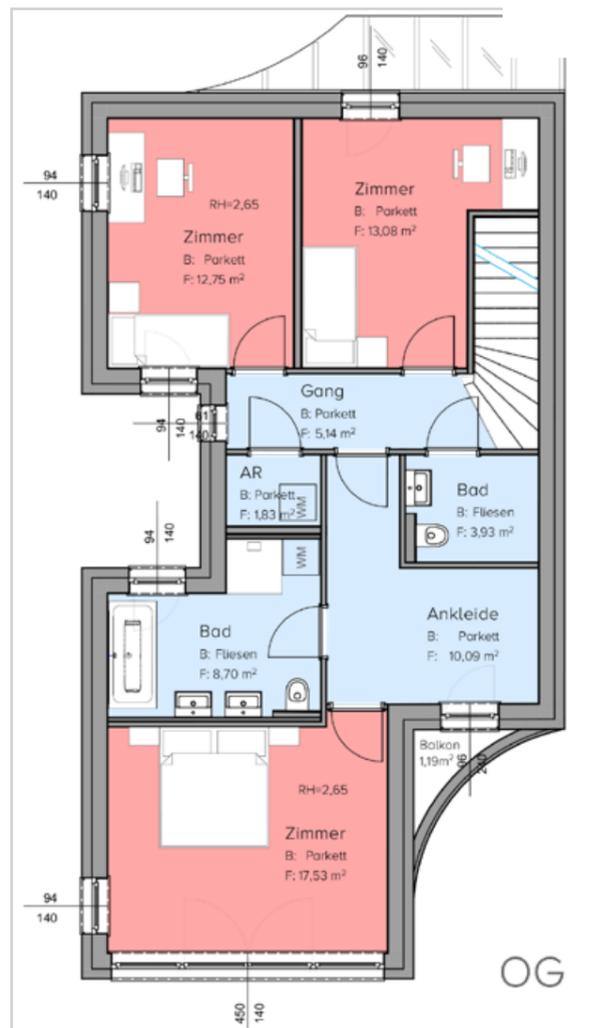
- ▶ Küchenanschlüsse vorbereitet
- ▶ Klimaanlage: Vorbereitung in allen Wohnräumen
- ▶ Heizung: Luftwärmepumpenanlage Vaillant

# Grundrisse

Beide Einfamilienhäuser verfügen über eine idente Raumaufteilung mit 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Aufgrund der Ausrichtung der beiden Häuser variieren lediglich die Fenster im OG. Darüber hinaus verfügt Top 2 über knapp 5 m<sup>2</sup> mehr Garten.



Grundriss Erdgeschoss Top 1 (55,5 m<sup>2</sup>)



Grundriss Obergeschoss Top 1 (73,0 m<sup>2</sup>)

# Hochwertige

Ausführung  
und Qualität



*Jetzt besichtigen*  
bequem von zuhause mit  
unserem Fotorundgang



### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann besichtigen Sie ein bereits fertig gestelltes Referenzprojekt in der Nähe am besten gleich - und zwar virtuell. Ob am PC, Smartphone oder mit einer VR-Brille - geben Sie einfach untenstehende URL in Ihren Internetbrowser ein oder scannen Sie den QR-Code mit Ihrem Smartphone.



<https://my.matterport.com/show/?m=EvHPwsRFW8x>

## Kontakt Daten

### SCHANTL ITH IMMOBILIENTREUHAND

**HERR PATRICK SPREITZER, BA, MA**  
**Beratung & Verkauf**



Passauer Platz 6, 1010 Wien  
Telefon: +43 677 61 77 84 99  
Mail: patrick.spreitzer@schantl-ith.at  
Web: www.schantl-ith.at

Diese Broschüre bildet keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse, Ansichten und Oberflächen sowie sonstige Materialien dienen lediglich zur Veranschaulichung und können im Zuge der weiteren Planungs- sowie Ausführungsphase variieren. Der Bauträger behält sich ausdrücklich jegliche Änderung vor, die im Zuge der Bauausführung notwendig und/ oder zweckmäßig erscheint. Das abgebildete Mobiliar ist beispielhaft und nicht Gegenstand des Verkaufsobjekts. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Wien im April 2020.

Für den Inhalt verantwortlich: Schantl ITH | Passauer Platz | A-1010 Wien | www.ith-schantl.at  
Folder-Layout: Jeromedia e.U. | Josef-Holzinger-Straße 1/18a | 2602 Blumau-Neurisshof | www.jeromedia.eu



Ihre Immobiliensuche endet HIER!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

### PROJEKTPARTNER:



