



AM
SCHELLEN
SEE



Provisionsfrei
für den Käufer!

Bezaubernde kleine Wohnhausanlage in idyllischer Grün-Ruhelage

6 Reihenhäuser, 1 Wohnung mit Garten und
1 Wohnung mit Dachterrasse

freifinanziertes Eigentum

Kellerberggasse 69a, 1230 Wien



Die Natur spüren, die Stadt erleben!

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum privaten Schellensee, und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor.

- 🍃 6 Reihenhäuser und 2 Wohnungen in einem 2-stöckigen Gebäude integriert
- 🍃 3 bis 5 Zimmer mit 83 bis 130 m² Wohnfläche
- 🍃 alle Häuser mit herrlichem Garten
- 🍃 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse
- 🍃 Ziegelmassivbauweise
- 🍃 begrüntes Dach
- 🍃 Holzoberflächen
- 🍃 Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe
- 🍃 Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m²a, fGEE = 0,65
- 🍃 Bauträger: Rustler Immobilienentwicklungs GmbH
- 🍃 Verkauf: Rustler Immobilitentreuhand GmbH
- 🍃 Baubeginn November 2022
- 🍃 geplante Fertigstellung Sommer 2024



Ein Ort zum Wohlfühlen.

Am Stadtrand von Wien, angrenzend an Perchtoldsdorf und Brunn am Gebirge, befindet sich dieser magische Ort der Ruhe, der viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet und Lebensfreude aufkommen lässt.

Ins Erholungsgebiet Kellerberg ist es nur ein Katzensprung und entlang dem Petersbach können Sie sich vom Alltag erholen oder sportlichen Aktivitäten nachgehen. Für alle Wellness- und Fitnessfans liegt die Pyramide in Vösendorf nur 5 Autominuten entfernt. Auch die Golfreunde kommen nicht zu kurz: Der Golf & Country Club Brunn ist ebenso nahe.





*Wo sich Stadt
und Natur gut
vernetzen.*

Auch ohne Auto sind Sie hier bestens vernetzt. Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die U6 (Station Siebenhirten) erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS.

Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten den Verkehrsknoten Vösendorf und von dort die A21, die A2 sowie die S1, welche zur A4 führt.

In 6 Minuten sind Sie am Perchtoldsdorfer Bahnhof. Von dort können Sie mit dem Zug nach Mödling bzw. Wr. Neustadt fahren.

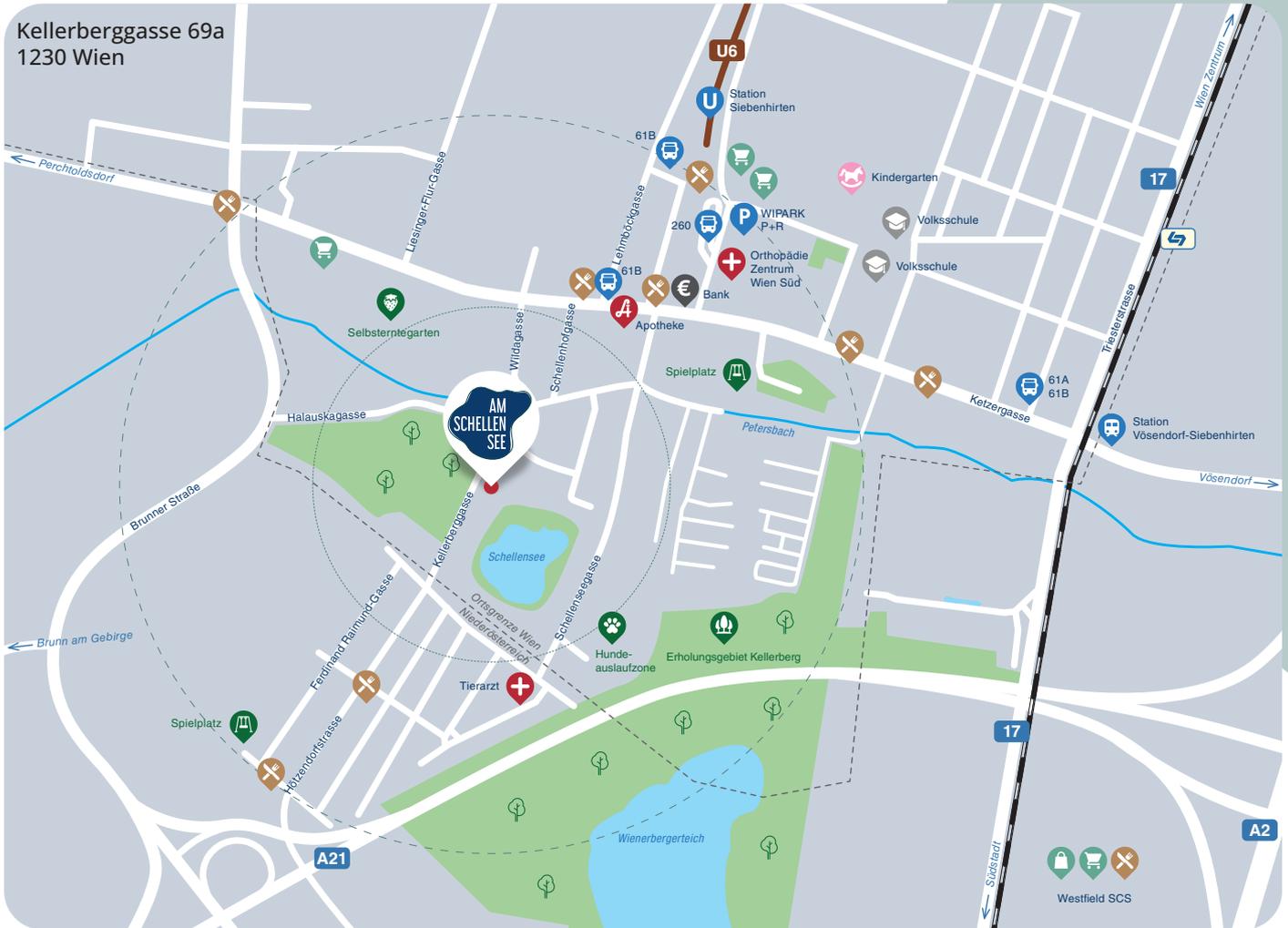
Nichts fehlt, alles da!

Diverse Restaurants mit unterschiedlichem Angebot in allen Preiskategorien stehen zur Auswahl, ebenso Supermärkte. Kindergärten und Volksschulen sind in Gehdistanz.

Mehrere Gymnasien in der näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, Sport-Gymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und Gymnasium Draschestraße.



Die wunderbare Lage im Grünen



Haltestelle
Busline



Lebensmittel



Shopping



Gastronomie

Gehdistanz

5 Minuten

10 Minuten



Das außergewöhnliche Wohnangebot

Das Neubau-Projekt **Am Schellensee** lässt Sie zwischen Reihenhäusern und Wohnungen wählen. Einzigartig ist die Dachterrassenwohnung mit einer Wohnfläche von rund 112 m² und ca. 94 m² Terrassenfläche. Aber natürlich sind auch die Häuser mit den privaten Gärten von bis zu 124 m² etwas sehr Besonderes und Begehrliches.

Geschoß	Top	Zimmer	Ausrichtung	Wohnfläche in m ²	Balkon in m ²	Terrasse in m ²	Dachterrasse in m ²	Garten in m ²	Zugang in m ²	Kaufpreis in € schlüsselfertig	Status
EG/OG	1	3	S/W	87,65	-	10,53	-	13,63	4,36	-	verkauft
EG/OG	2	3	W	84,09	-	10,63	-	9,65	2,38	449.000,00	frei
EG/OG	3	3	W	82,39	-	10,63	-	9,65	2,38	-	verkauft
EG/OG	4	3	N/W	88,34	-	11,33	-	94,08	4,39	-	verkauft
EG	5	4	N/O	109,05	-	12,50	-	124,15	-	659.000,00	frei
OG/DG	6	4	N/O	111,99	16,59	-	77,79	-	-	679.000,00	frei
EG/OG	7	5	O	130,27	-	10,63	6,32	87,52	-	-	verkauft
EG/OG	8	3	S/O	85,33	-	10,54	-	113,48	-	-	verkauft

Kostenübersicht

Betriebskosten:

Reparaturrücklage:

Provision:

Kaufvertragserrichtungskosten:

Grunderwerbsteuer:

Grundbuchseintragung:

voraussichtlich € 2,20/m² (zzgl. 10% USt.)

voraussichtlich € 0,50/m² (0% USt.)

nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m²)

provisionsfrei

1% des Kaufpreises (zzgl. 20% USt.)

+ Barauslagen, inkl. Treuhandabwicklung

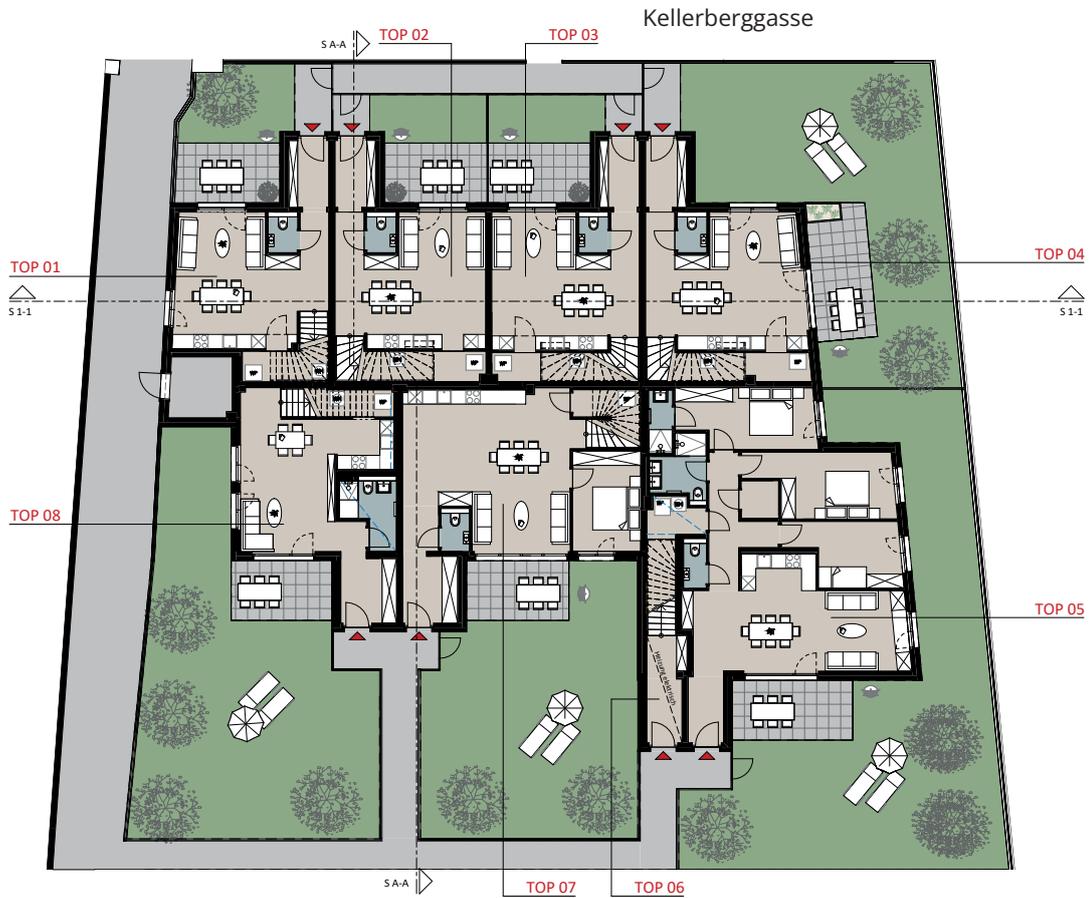
3,5% der gesetzl. Berechnungsgrundlage

1,1% der gesetzl. Berechnungsgrundlage

Provisionsfrei
für den Käufer!

Die variantenreichen Grundrisse

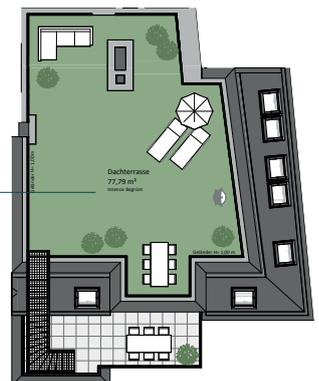
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachterrasse





Die besondere Ausstattung

Die Ausstattung der Häuser und Wohnungen liegt **Am Schellensee** auf höchstem Niveau. Auf nachhaltige Bauweise und umweltfreundliche Nutzung wird großer Wert gelegt.

- ♥ elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- ♥ Innentüren weiß matt mit Holzzarge
- ♥ großzügige Terrassen im Erdgeschoss mit Kaltwasser-Anschluss und Außenbeleuchtung
- ♥ großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- ♥ bodenbündige Dusche mit edlen Markenarmaturen
- ♥ sämtliche Fenster sind mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet
- ♥ komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und -kühlung
- ♥ zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern
- ♥ nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe
- ♥ Kabel-TV- & Internet-Anschlüsse mittels Multimediodose
- ♥ massive Hauseingangstüre mit erhöhtem Einbruchsschutz
- ♥ qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz
- ♥ Feinsteinzeugplatten auf den Terrassen
- ♥ Photovoltaikanlage am Dach





Wohnträume für viele Generationen

Der Name des Familienunternehmens Rustler steht seit 1935 für Zuverlässigkeit und hohe Qualität. Bei der Entwicklung innovativer Wohnimmobilien haben wir es uns zum Ziel gesetzt, bleibende Werte zu schaffen – für Bewohner ebenso wie für Investoren und Anleger.

Die Rustler Gruppe bietet Ihnen alles aus einer Hand – von der Planung über die Entwicklung und Vermarktung bis zur Verwaltung. Somit sind Sie bei uns mit dem Kauf einer Wohnung bestens betreut, alle Bereiche ziehen an einem Strang.

Wohnen ist für jeden Menschen eine wichtige Lebensentscheidung – deswegen sehen wir es als unsere höchste Verantwortung, dem Vertrauen in unsere Leistungen jeden Tag aufs Neue gerecht zu werden.

Wir setzen deswegen alles daran, das sehr hohe Niveau unserer Arbeit nicht nur zu halten, sondern stetig weiter zu verbessern.

Wohnen in Ruhelage



Bitte beachten Sie, dass das Angebot an Häuser und Wohnungen aufgrund der Projektgröße begrenzt ist. Deshalb zögern Sie nicht, uns gleich zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.

Beratung & Verkauf

RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



Timo Kohlweiss

kohlweiss@rustler.eu

+43 676 834 34 683



Berend Jäger

jaeger@rustler.eu

+43 676 834 34 663