

WOHNEN IM GRÜNEN



RUTHNERGASSE 178 ➤

MODERN OFFEN GRÜN SONNIG

ANZAHL AN HÄUSERN

34 Doppelhaushälften und
17 Einfamilienhäuser

LAGE

Ruthnergasse 178

FERTIGSTELLUNG

Ende 2019

WOHNFLÄCHEN

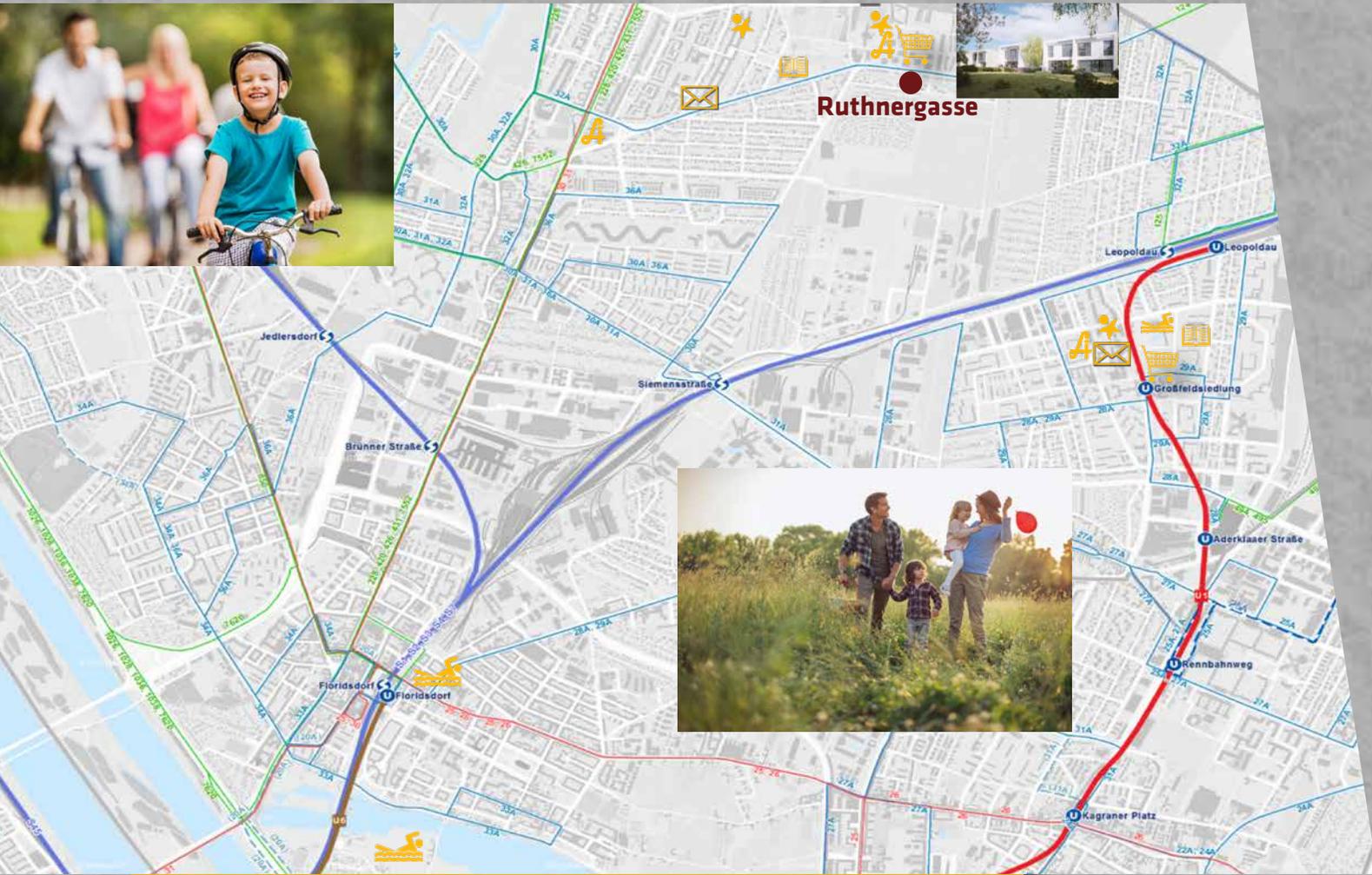
122 m², 127 m² oder 166 m²



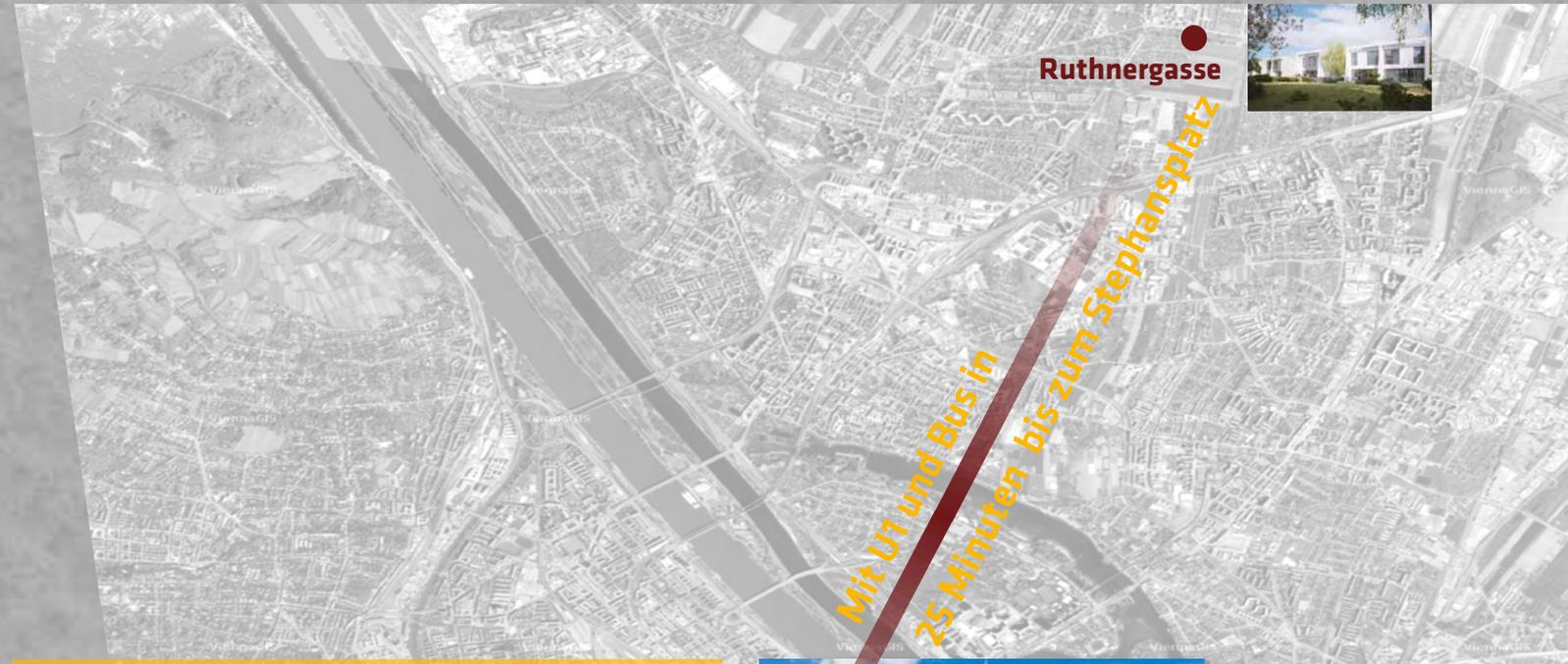


WOHNEN IM GRÜNEN

In absolut ruhiger Wohnlage am Stadtrand von Wien entstehen im 21. Wiener Gemeindebezirk in einem alten Siedlungsgebiet nahe der Gerasdorferstraße unsere modernen Einfamilien- und Doppelhäuser von **122 m² bis 166 m²** Wohnfläche exklusive Technikraum und Terrassen. Die Grundstücksanteile liegen zwischen **252 m² und 342 m²** pro Haus. Die Liegenschaft liegt in einem gewachsenen Gartensiedlungsgebiet charakterisiert durch Einfamilienhäuser. Weiterentwickelt hat sich dieser Stadtteil durch die Errichtung neuer und moderner Wohnprojekte in den letzten Jahren.



- | | | |
|-------------|---------------|------------------|
| Krankenhaus | Hallenbad | Postamt |
| Bahnhof | Restaurant | Gymnasium/Vs/NMS |
| Apotheke | Bankfilialen | Kindergarten |
| Museum | Nahversorgung | Friedhof |



Ruthnergasse

*Mit U1 und Bus in
25 Minuten bis zum Stephansplatz*



Wien ist eine der Großstädte mit der höchsten Lebensqualität in Europa. Die Stadt ist insbesondere in den Randgebieten sehr grün und verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen. Das kulturelle und soziale Angebot ist vielfältig und dicht.

Das Wohnprojekt „Ruthnergasse“ liegt in einer sehr grünen Einfamilienhausgegend in Leopoldau im 21. Bezirk. In unmittelbarer Nähe befinden sich Nahversorger, Ärzte, eine Apotheke, Kindergarten, Volksschule und Gymnasium sowie Freizeiteinrichtungen wie Tennisplätze und Golfplatz sind fußläufig erreichbar.

In nur ca. 7 Fahrminuten mit dem Bus erreicht man die U1 Station Leopoldau mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum. (18 min. bis Stephansplatz)

LAGEPLAN

GRUNDRISSSE UND WOHNBEISPIELE

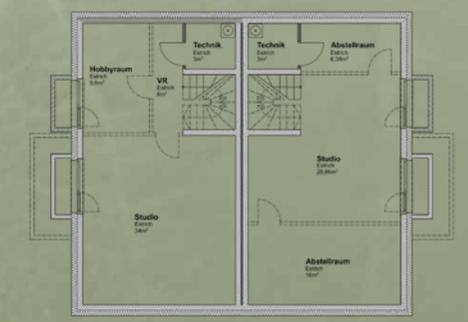
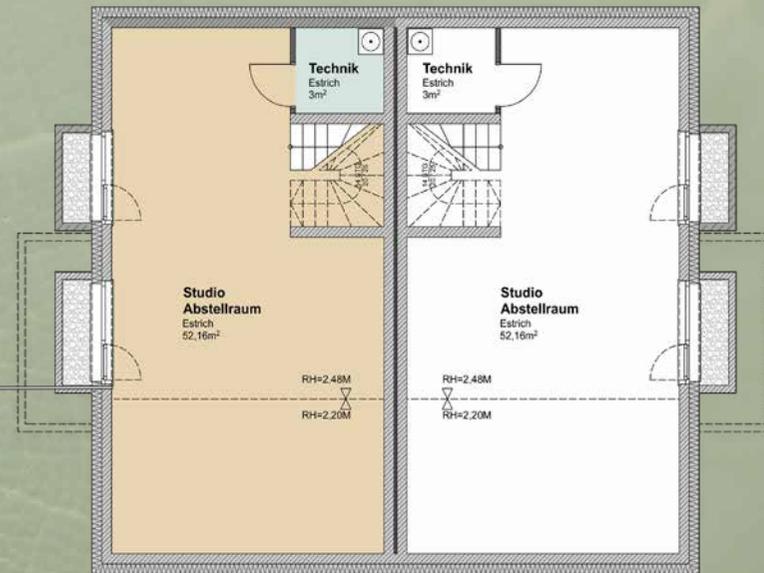
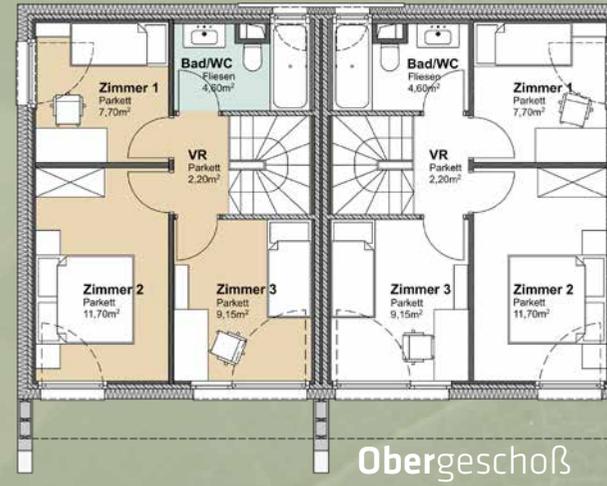
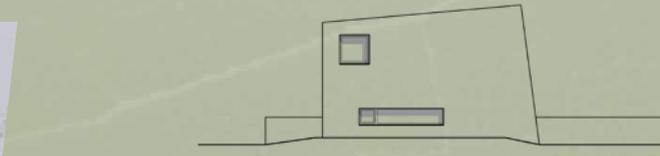
Jedes Haus besteht aus einem Keller-, einem Erd- und einem Obergeschoß, sowie einem Garten mit Terrasse. Erschlossen sind die Häuser über einen privaten Gehweg, die PKW-Stellplätze befinden sich an den 4 Straßeneinfahrten auf Eigengründen. Jedem Haus ist ein Stellplatz zugeordnet.





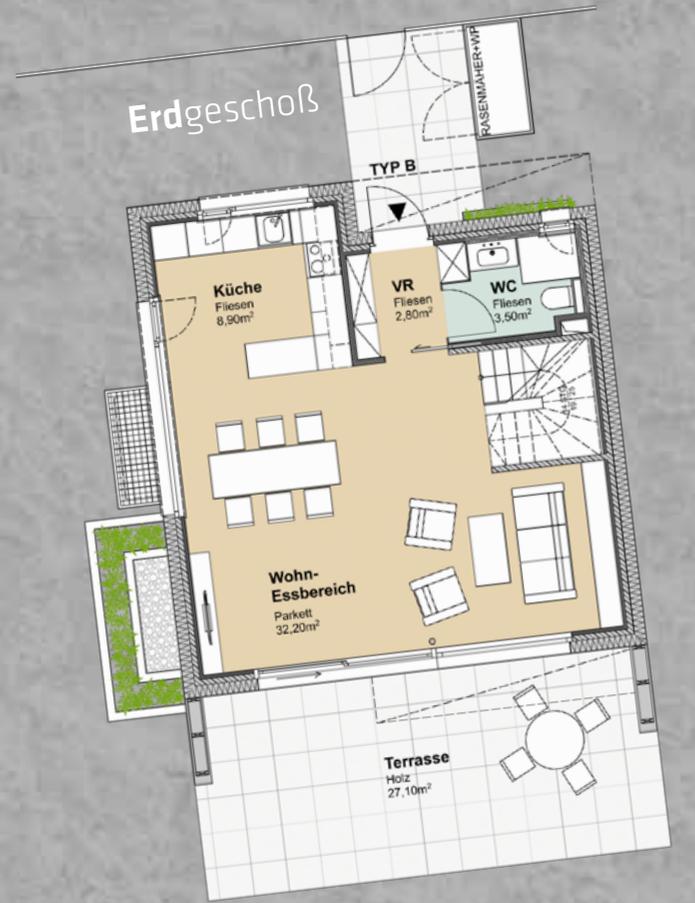
DOPPEL HAUS

HAUSTYP A



Wohnfläche:	ca. 122 m ²
Technikraum im Keller:	ca. 3 m ²
Grundanteil	ca. 171 m ²
Stellplatz:	1
Terrassen:	ca. 17 m ²
Anzahl Schlafräume:	3 + 1 Studio im KG möglich
Anzahl Bäder:	1 + WC extra

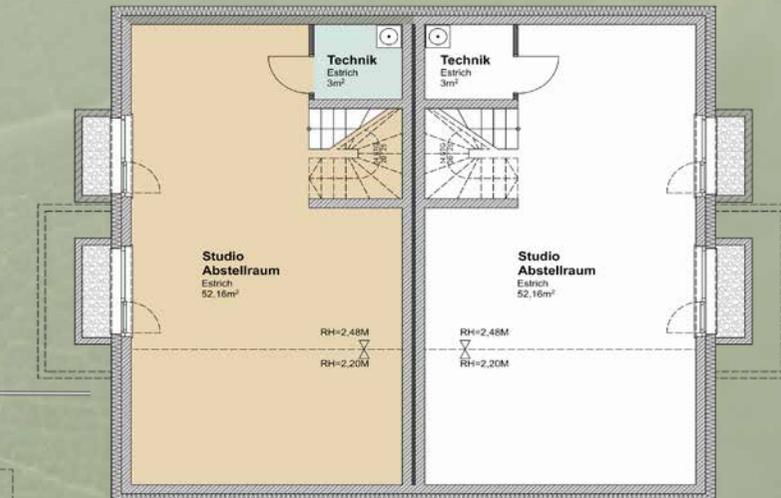
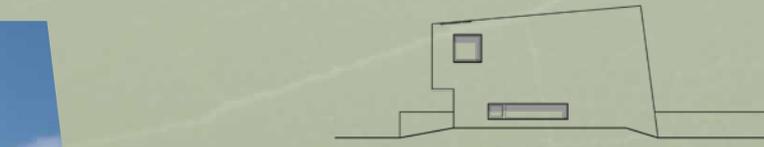
EINZEL HAUS HAUSTYP B



Wohnfläche:	ca. 166 m ²
Technikraum im Keller:	ca. 3 m ²
Grundanteil	ca. 252 m ²
Stellplatz:	1
Terrassen:	ca. 27 m ²
Anzahl Schlafräume:	3+ 1 Studio im KG möglich
Anzahl Bäder:	2

Optionale Raumaufteilung

DOPPEL HAUS HAUSTYP C



Wohnfläche:	ca. 127 m ²
Technikraum im Keller:	ca. 3 m ²
Grundanteil	ca. 171 m ²
Stellplatz:	1
Terrassen:	ca. 17 m ² , davon überdacht ca. 2,4 m ²
Anzahl Schlafräume:	3 + 1 Studio im KG möglich
Anzahl Bäder:	1 + WC extra



LEBEN MIT DER NATUR

Erschlossen wird das Haus über den privaten Gehweg im Norden. Die Zuwegung als halböffentlicher Bereich dient als Begegnungszone der Nachbarn und Spielstrasse für Kinder. Das Erdgeschoß verfügt über eine nach Süden ausgerichtete Terrasse im Garten. Die Seitenwände der Terrassen gewährleisten Privatsphäre und Schutz vor Wind. Der Garten ist begrünt, die seitlichen Streifen und der Gartenvorplatz stehen zur individuellen Bepflanzung zur Verfügung. Die großzügige Verglasung ermöglicht die Einbeziehung der Terrasse und des Gartens in den Wohn- und Essbereich.

AUSSTATTUNG

- ▶ Fußbodenheizung individuell regulierbar
- ▶ Holz-Alufenster – 3-Scheiben-Isolierverglasung
- ▶ Wohnraumkühlung über Fußbodenheizung
- ▶ Geräuscharme Luftwärmepumpe
- ▶ Sonnenschutz auf der Südseite
- ▶ Echtholz-Parkettboden
- ▶ Innentüren mit Holzumfassungszargen
- ▶ Großformatige Fliesen in den Bädern und WC's
- ▶ Hochwertige Sanitäreinrichtung von namhaften Herstellern
- ▶ Telefon-, Internet-, Kabel-TV Anschlüsse, sowie ausreichende Stromanschlüsse und Lichtauslässe



MASS- GESCHNEIDERT WOHNEN

Als zuverlässiger Partner für die Errichtung Ihres Traumhauses möchten wir, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl und behaglich fühlen.

Alle Einheiten werden hochwertig ausgestattet und schlüsselfertig übergeben.





OPTIONAL KÜCHE NACH MASS

Auf Ihren Wunsch werden unsere Häuser mit einer „grifflosen“ Markenküche mit Einbaugeräten namhafter Firmen ausgestattet:

- ▶ Backofen
- ▶ Induktionsfeld
- ▶ Dunstabzug
- ▶ Kühl- und Gefrierkombi
- ▶ Geschirrspüler

Damit Sie sich rundum zuhause und wohlfühlen, soll Ihr neues Eigenheim individuell auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse abgestimmt sein. Daher ist es für uns selbstverständlich, dass Sie in die Planung und Ausführung miteinbezogen werden.



GCA Project & Development GmbH

Herrngasse 14 | 1010 Wien

T | +43 (1) 512 12 45

M | office@gca.co.at

www.gca.co.at