

vinlej. REAL ESTATE
PARTNERS

GERNOTGASSE 50,
1220 WIEN

www.vinlej.at

01 / DAS PROJEKT

Eleganz in der Gernotgasse

Willkommen in der Gernotgasse, einem Ort der Entspannung und Erholung im 22. Wiener Gemeindebezirk. An diesem idyllischen Standort entstehen vier exklusive Reihenhäuser, die durch raffinierte Eleganz und höchste Qualitätsansprüche bestechen. Diese herausragenden Immobilien werden in erstklassiger Ziegelmassivbauweise errichtet und als belagsfertige Eigentumsobjekte zum Verkauf angeboten.

Hinter diesem exquisiten Projekt steht der aufstrebende Bauträger Krashaus, der sich zusammen mit seiner hauseigenen Baufirma M.A.R.S. Bau der Mission verschrieben hat, hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen zu präsentieren. Gemeinsam setzen sie auf ökologische Verantwortung, kreatives, gleichzeitig aber auch funktionales Design und die Verwirklichung höchster Bauqualitätsstandards.





Symbolbild





02 / ÜBERSICHT

Ein Blick auf die Eckdaten

4 Reihenhäuser in ruhiger Lage

jeweils ca. 119 - 128 m² Wohnfläche

je ein großer Wohnkeller

je ein privater Eigengarten mit Terrasse

je 2 großzügige Dachterrassen

je ein eigener KFZ-Stellplatz

Das sind die Besonderheiten

Hier sehen Sie einen kurzen Überblick über die hervorragenden Merkmale der exklusiven Reihenhäuser. Tauchen Sie ein und entdecken Sie die herausragende Qualität sowie die bis ins kleinste Detail durchdachte Ausstattung, die für höchsten Wohnkomfort und luxuriöses Wohnen sorgen. Diese einzigartigen Eigenschaften machen unsere Residenzen zu einem exklusiven und begehrten Ort für anspruchsvolles Wohnen.



Fenster und Sonnenschutz

Die hochwertigen Kunststoff-Alu-Fenster sind in einer 3-fachverglaste Ausführung verbaut und verfügen über hochwertige elektrische Raffstores. Diese Kombination bietet eine herausragende Abschirmung vor Sonneneinstrahlung, unerwünschten Blicken und Einbrüchen.



Belagsfertig

Diese Variante ermöglicht die individuelle Gestaltung Ihres eigenen Hauses nach eigenen Vorstellungen.



Wohnkeller

In jedem Haus befindet sich ein geräumiger, privater Wohnkeller mit Fußbodenheizung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.



Luftwärmepumpe

Die hauseigene Luftwärmepumpe in jedem Haus stellt eine umweltfreundliche Wahl dar, die niedrige Betriebskosten und Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen gewährleistet.



Gehobene Bau- & Ausstattungsqualität

Die Verwendung von Ziegelbauweise in Kombination mit hochwertigen Holzbaustoffen gewährleistet herausragende Wohnqualität, ein optimales Raumklima und eine langanhaltende Beständigkeit.



Eigengärten

Die großzügigen, sonnigen Eigengärten eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für entspannende Spiele, leidenschaftliches Gärtnern oder andere kreative Aktivitäten.



Fußbodenheizung und Kühlung

Alle Etagen profitieren von einer Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung gewährleistet. Optional wäre eine sanfte Kühlung ebenso möglich.



Dachterrasse

Die großzügigen Dachterrassen bieten atemberaubende Ausblicke und sind der ideale Ort, um die Umgebung zu genießen und zu entspannen.

Symbolbild





Städtisches Wohnen in Ruhelage

In der begehrten Gernotgasse im 22. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine einzigartige Lage, die eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Natur bietet. Der Bezirk Donaustadt zeichnet sich durch ein stetiges Wachstum und eine aufstrebende Entwicklung aus.

Das nahegelegene „Donauzentrum“, Wiens größtes Einkaufszentrum, bietet eine Fülle von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten für Bewohner. Sie können Ihre Freizeit in erstklassigen Restaurants, Cafés und Geschäften verbringen oder sich in den nahegelegenen Grünanlagen erholen.

Die „Seestadt Aspern“, eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas, liegt in unmittelbarer Nähe und stellt eine aufstrebende Nachbarschaft dar. Dieses pulsierende Zentrum bietet zahlreiche Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten.

Die Umgebung bietet zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur und dennoch die Möglichkeit, sich in der Ruhe der Natur zurückzuziehen, wie z. B. im nahegelegenen Naturpark Lobau.

1 Bushaltestelle Schoeppelgasse (90 m)

2 Bushaltestelle Gernotgasse (280 m)

3 U2 Haltestelle Aspern Nord (4 km)

4 U2 Haltestelle Seestadt (3 km)

5 Kindergarten

6 Volksschule

7 Gymnasium

8 Spielplatz

9 Fitness

10 Badensee

11 Spar

12 BILLA

13 HOFER

 Öff. Anbindung  Bildung  Freizeit  Einkaufen

Wien

Donaustadt

Seestadt

Gernotgasse

Marchfeld Center

EBlinger Hauptstraße

Donau

4 U2

9 3 U2



8 6
12 13
11 7

8 5
7

5 6
8 5 5
12

6
8

13 7 9
12

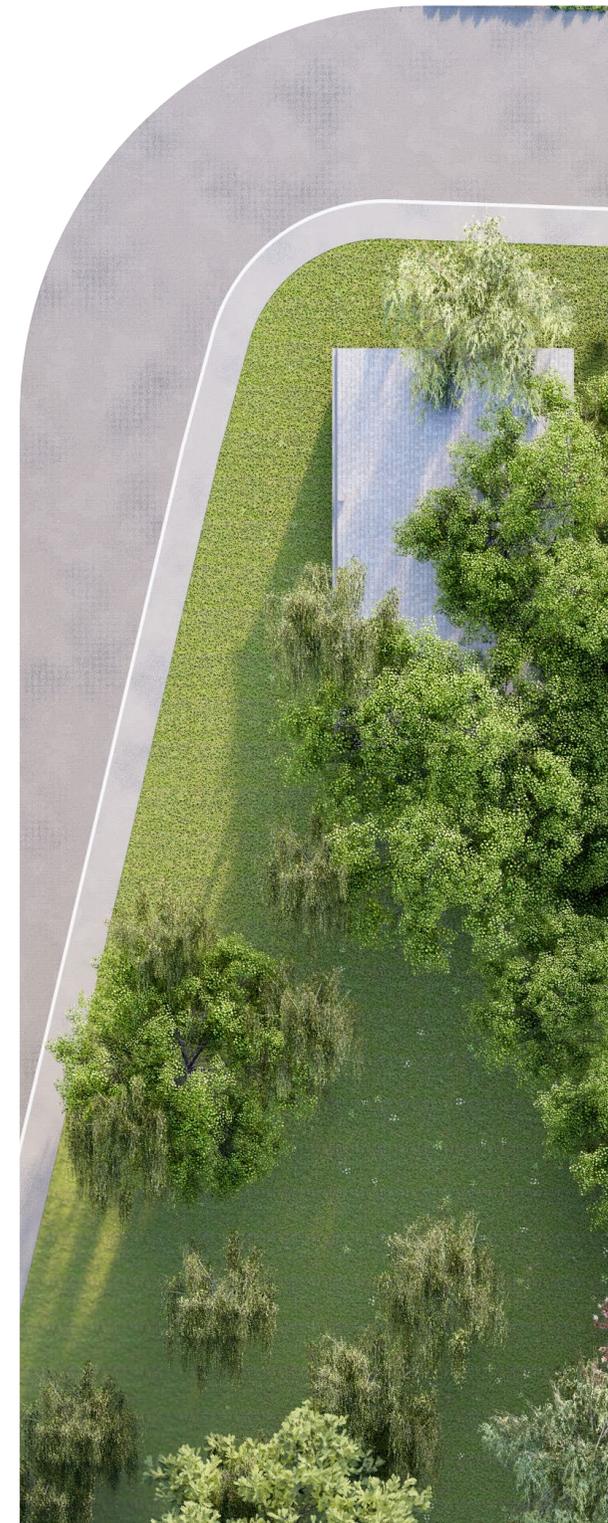
10

10



Hier Info zum Lageplan-Rendering

Die Zufahrt zu den Reihenhäusern erfolgt über die malerische Gernotgasse. Die Parkplätze sind direkt gegenüber jedem Haus gelegen, wodurch Ihnen ein komfortables Parken in unmittelbarer Nähe ermöglicht wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich eine weitläufige Feldlandschaft, die einen herrlichen Ausblick und eine naturnahe Atmosphäre bietet.

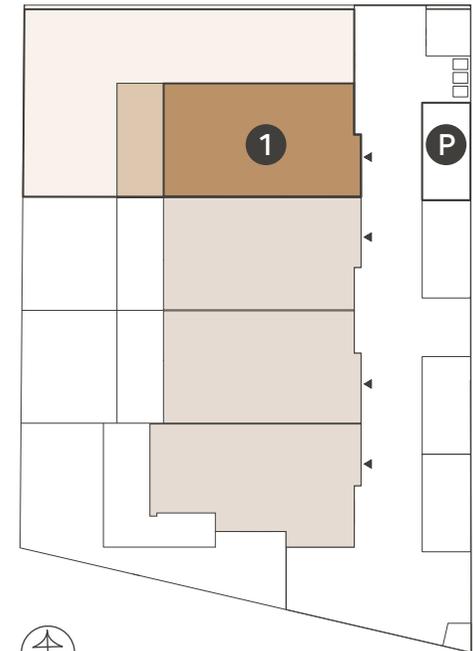




04 / PLÄNE

Haus 1

	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	128,11 m ²
Nutzfläche Keller	45,15 m ²
Gesamtnutzfläche	173,26 m ²
Terrasse EG	14,00 m ²
Terrasse OG	24,21 m ²
Garten	92,50 m ²

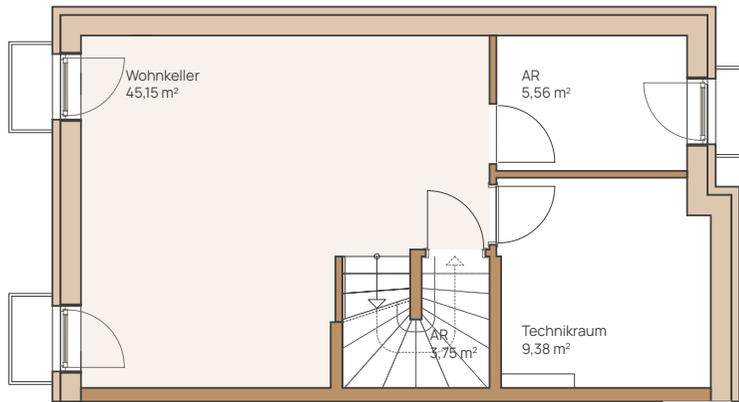


Grundstück

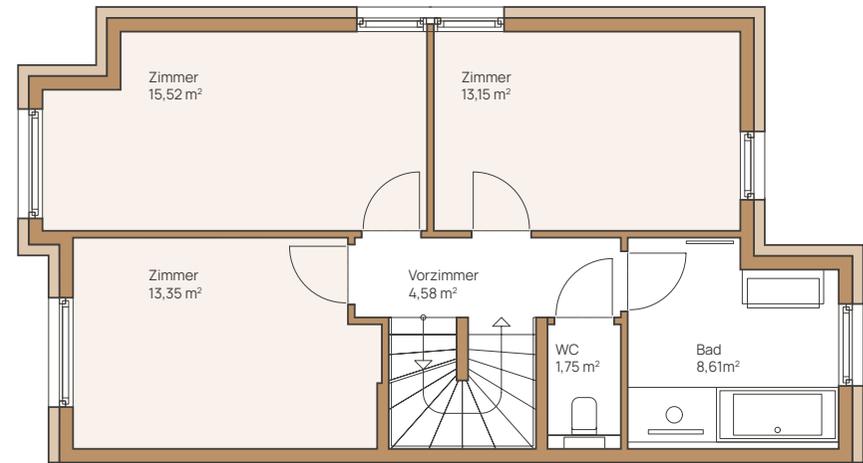


Maßstab Grundrisse

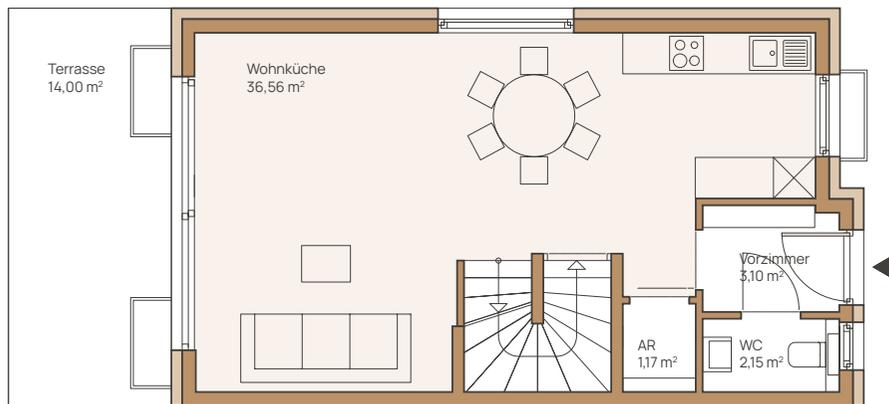
(rechts)



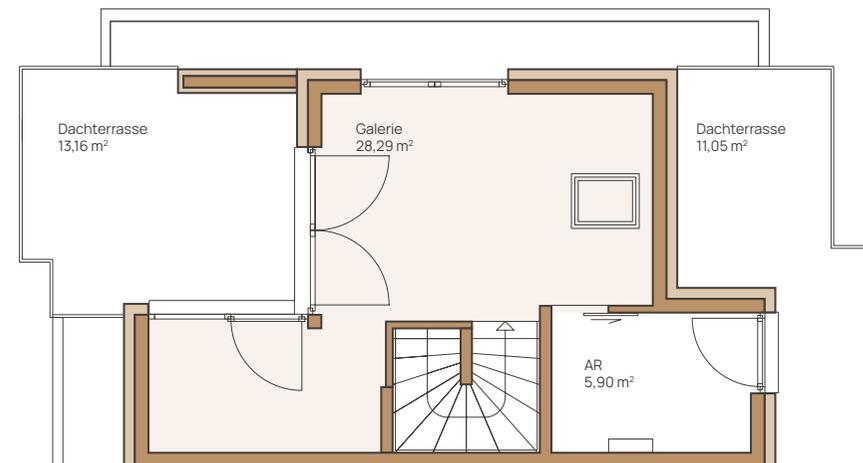
Kellergeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss

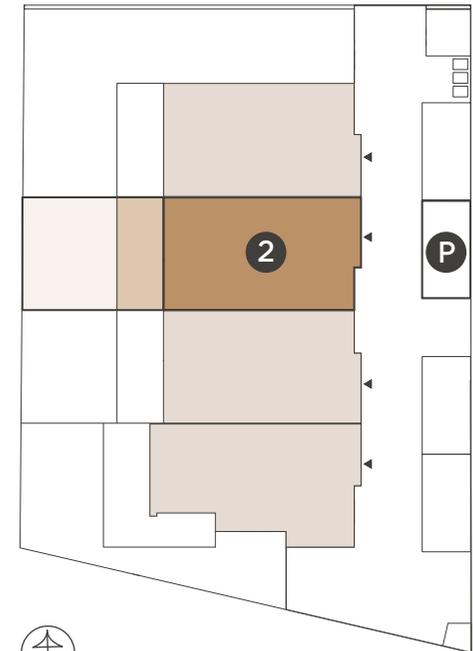


Dachgeschoss

04 / PLÄNE

Haus 2

	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	123,92 m ²
Nutzfläche Keller	47,14 m ²
Gesamtnutzfläche	171,06 m ²
Terrasse EG	13,80 m ²
Terrasse OG	24,45 m ²
Garten	28,35 m ²

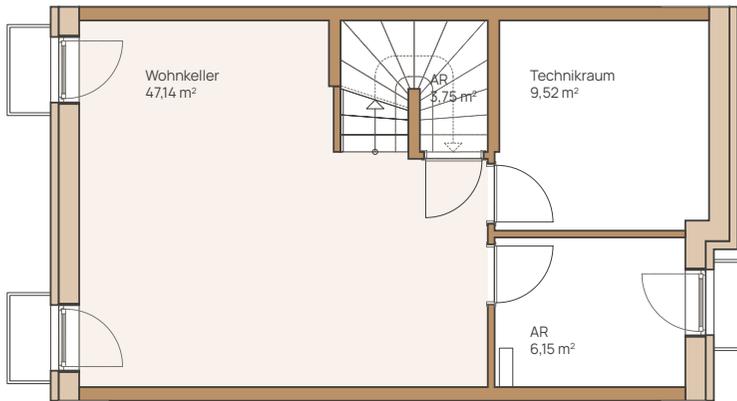


Grundstück

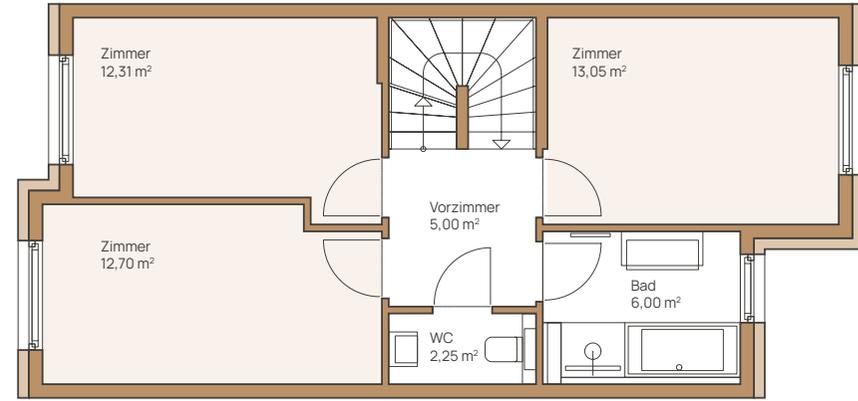


Maßstab Grundrisse

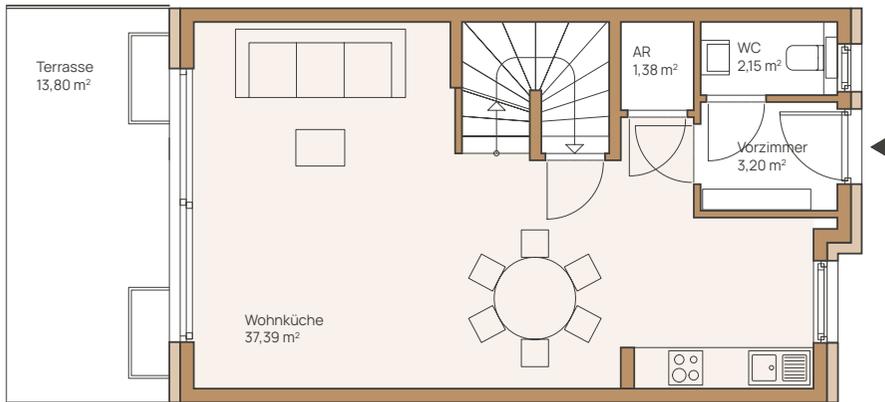
(rechts)



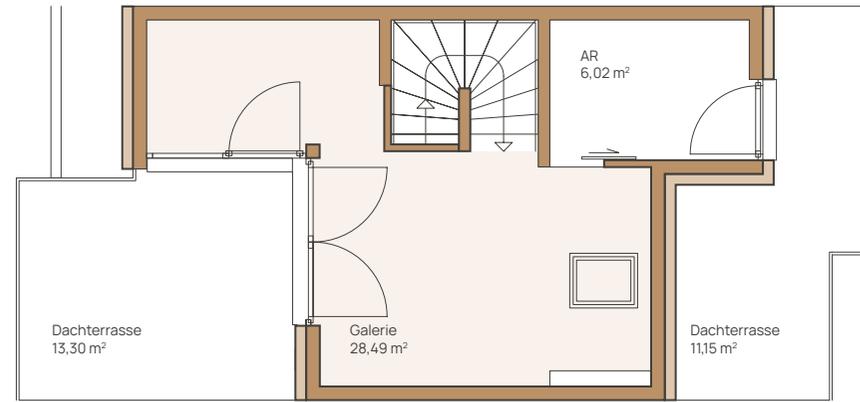
Kellergeschoss



Obergeschoss



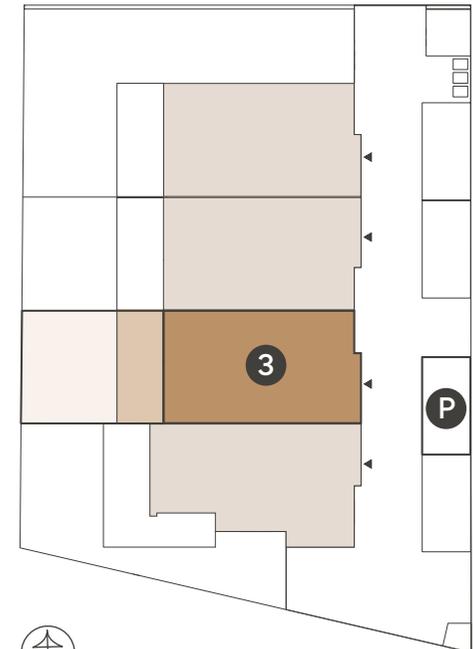
Erdgeschoss



Dachgeschoss

Haus 3

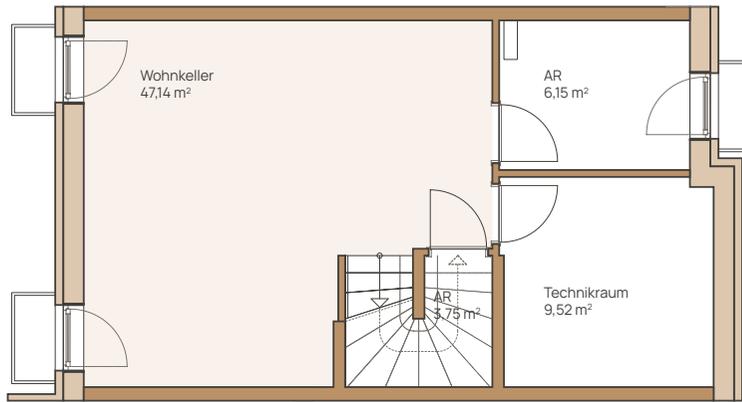
	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	123,72 m ²
Nutzfläche Keller	47,14 m ²
Gesamtnutzfläche	170,86 m ²
Terrasse EG	13,50 m ²
Terrasse OG	24,63 m ²
Garten	28,55 m ²



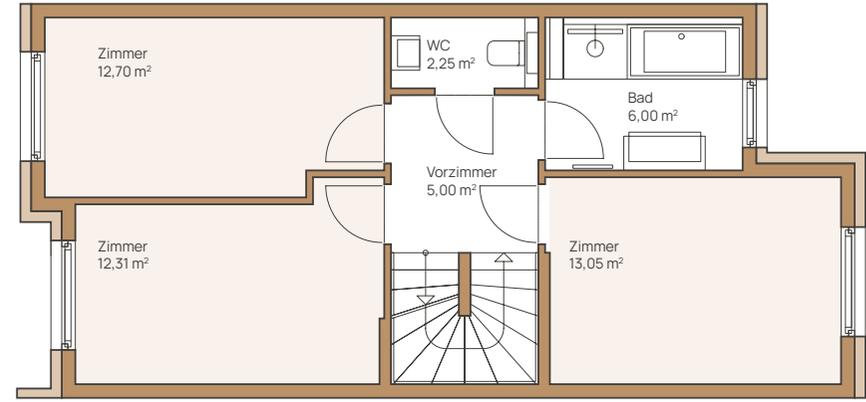
Grundstück



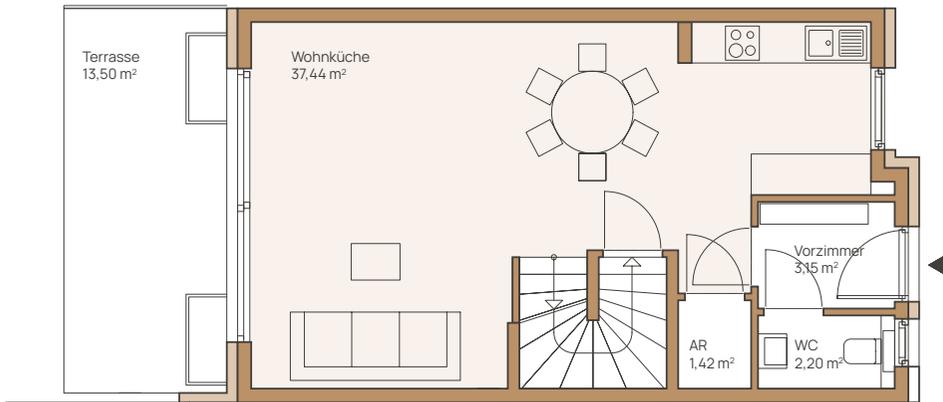
Maßstab Grundrisse
(rechts)



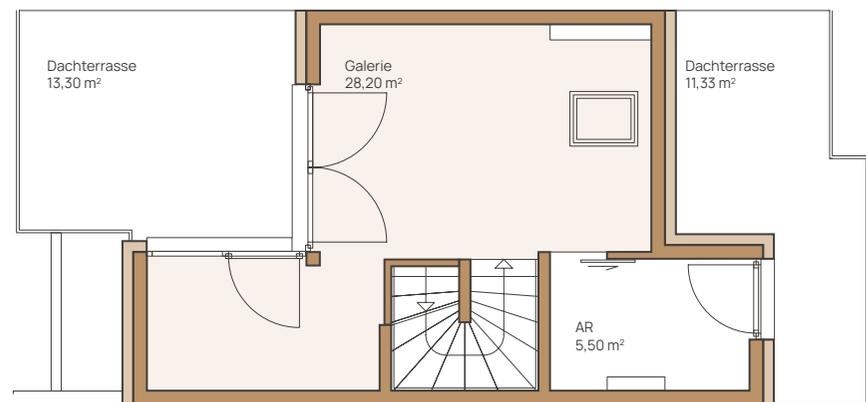
Kellergeschoss



Obergeschoss



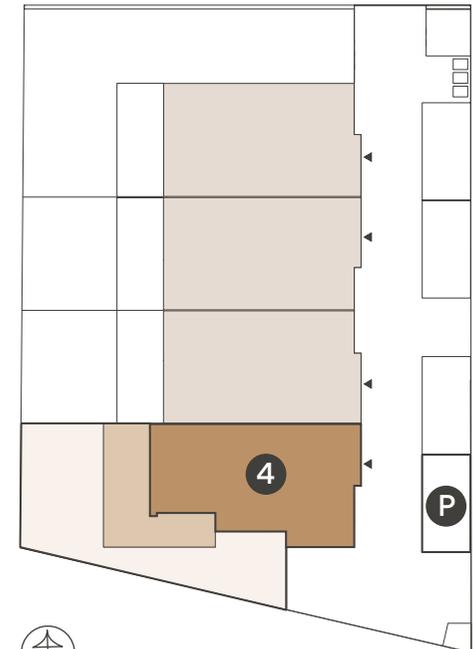
Erdgeschoss



Dachgeschoss

Haus 4

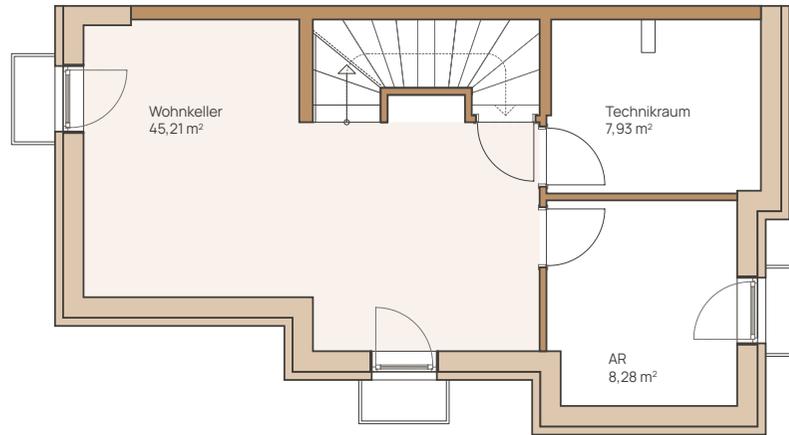
	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	119,31 m ²
Nutzfläche Keller	45,21 m ²
Gesamtnutzfläche	164,52 m ²
Terrasse EG	20,15 m ²
Terrasse OG	38,30 m ²
Garten	52,50 m ²



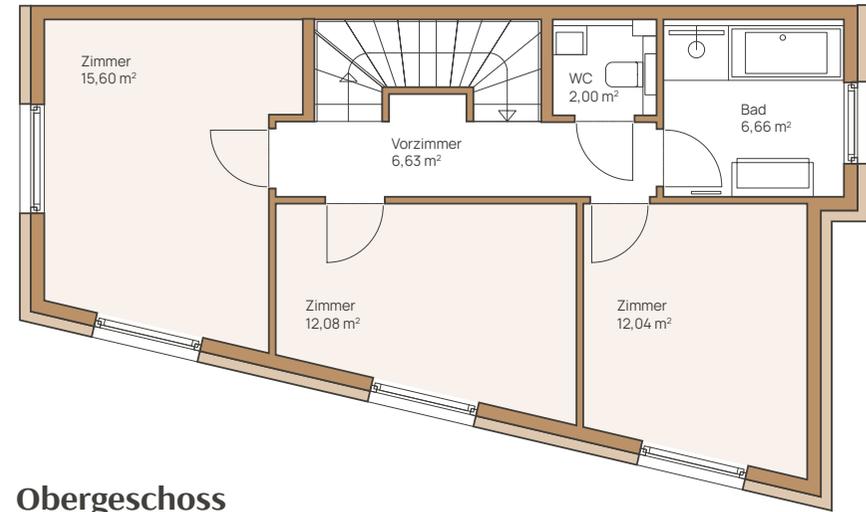
Grundstück



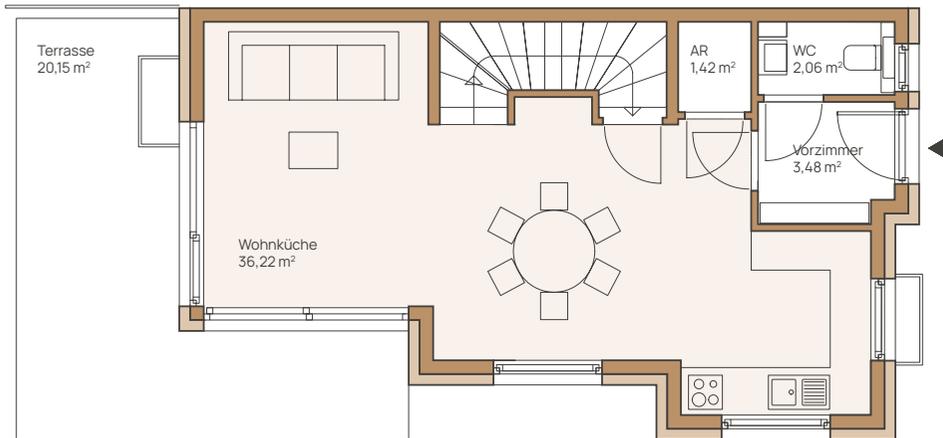
Maßstab Grundrisse
(rechts)



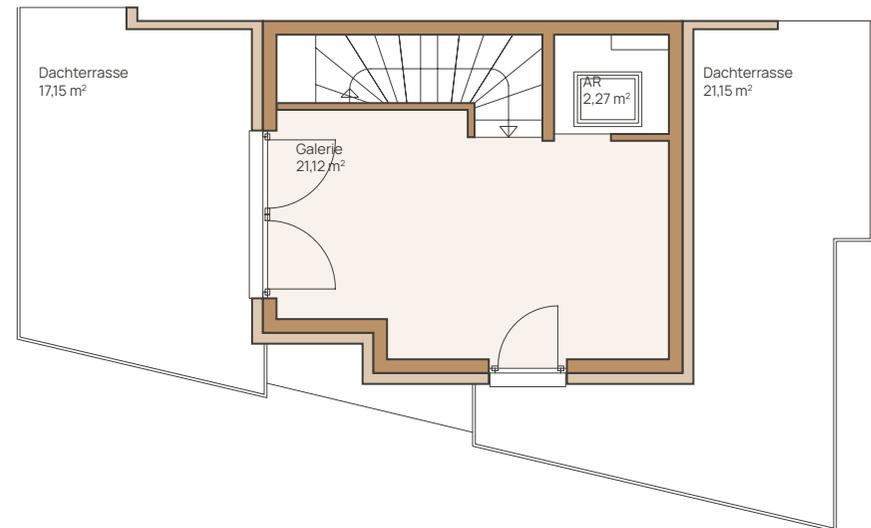
Kellergeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Symbolbild



04 / KONTAKT

IHR NEUES ZUHAUSE ERWARTET SIE

Kontaktieren Sie uns, um eine Besichtigung dieser exklusiven Reihenhäuser zu vereinbaren und den ersten Schritt in Richtung Ihres Wohntraums zu machen

office@vinlej.at

+43 1 924 4914

+43 676 943 0574

Vinlej OG

Gisela-Legath-Gasse 5/1

1220 Wien

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den präsentierten Visualisierungen um künstlerische Darstellungen handelt. Mögliche Änderungen in Daten, Satz- und Druckfehlern sowie etwaigen inhaltlichen Ungenauigkeiten in den Plänen sind vorbehalten. Wir übernehmen keine Haftung für daraus resultierende Unannehmlichkeiten und empfehlen, im Zweifelsfall alle Informationen zu verifizieren.

www.vinlej.at

