



GREENERY

RUNDUM GRÜN UND DOCH IN WIEN

ZIEGELHOFSTRASSE 201
1220 WIEN

Manche wollen am Land wohnen, manche in der Stadt, manche am liebsten beides zugleich. Seit U-Bahnen bis zum Stadtrand fahren, kann man sich diesen Traum erfüllen: GREENERY ist das perfekte Eigenheim im Grünen. Einfamilienhäuser mit Gärten prägen die ruhige Wohngegend. Der südöstliche Teil des geräumigen Doppelhauses ist ein komfortabler Neubau mit hochwertiger Ausstattung und eigenem Garten.



EIN SPAZIERGANG INS MARCHFELD



DAS HAUS

Der modern gestaltete Neubau ist in Massivbauweise, mit Wienerberger Ziegeln und Satteldach, auf dem 350 m² großen Grundstück errichtet. Über dem 53,69 m² messenden Wohnkeller erhebt sich das - mit viel Glas zum Garten - offene Erdgeschoß, mit seiner großen Wohnküche, sowie ein Ober- und ein Dachgeschoß mit jeweils zwei Zimmern.

Eine 15 m² große Terrasse und zwei Balkone erweitern die ca. 150 m² große Wohnfläche nach außen.



RUHIGE LAGE

Die ruhige Ziegelhofstraße liegt am nordöstlichen Rand des 22. Bezirks. Gesäumt von kleinen Einfamilienhäusern mit großen Gärten, verbindet sie die Breitenleer Straße mit dem Rautenweg. Bei einem Spaziergang lässt man nach wenigen Minuten die letzten Häuser hinter sich und blickt in die weite Landschaft des niederösterreichischen Marchfelds.

**OHNE DIE GUTE
NAHVERSORGUNG UND
U-BAHN-NÄHE KÖNNTE
MAN MEINEN, AUF DEM
LANDE ZU LEBEN.**



WOHNLICHE AUSSTATTUNG

Das Haus wird von einer - per Smartphone steuerbaren - Fußbodenheizung erwärmt, die von einer Luftwärmepumpe gespeist ist. Im Sommer sorgen, mit Funk steuerbar, elektrische Außenrollläden für eine angenehme Beschattung, und nachhaltigen Niedrigenergie-Standard.

Die dreifach verglasten, alarmgesicherten Internorm-Fenster sind außen mit Alu verschalt und innen weiß. Böden aus Eichenparkett machen die Räume auf natürliche Weise wohnlich.

Die Balkone und Terrassen sind von freistehenden Glasgeländern umrahmt. Für die offene Wohnküche sind die üblichen Anschlüsse vorbereitet. Praktische Details wie Zentralstaubsauger und Wäscheabwurfschacht erleichtern den Alltag.



SMART HOME TECHNIK - FÜR ENERGIESPARENDES WOHNEN



BÄDER ZUM WOHLFÜHLEN

Die Sanitärräume sind mit hochwertigen Markenprodukten von Laufen und Designarmaturen von Hans Grohe geschmückt, 60 cm lange Fliesen verleihen den Bädern das Flair moderner Eleganz.

Die von Glaswänden abgetrennten Duschen sind mit Regendusche, Handbrause und einer bodenebenen Duschrinne ausgestattet. Daneben laden auch Badewannen zur Entspannung ein. Gästen stehen extra WCs zur Verfügung.





ALLES FÜR KINDER

Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule sind nur 1,2 km weit entfernt und mit dem Bus 24A direkt zu erreichen. Im September 2019 wird der Bildungscampus Berresgasse eröffnet. Er bietet eine Fülle verschiedenster Schultypen und ist mit dem Bus 85A in nur 6 Minuten erreichbar.

Gleich daneben befindet sich der Spielplatz und Badeteich Hirschstetten, einer der zahlreichen Teiche in der näheren Umgebung. Zu Fuß erreichbar ist auch der große Feuerwehrspielplatz mit seinen vielfältigen Erlebnisbauten.

Für Kinder gibt es nichts Schöneres, als in einem Garten aufzuwachsen



PRAKTISCHE NAHVERSORGUNG

Bis zum Penny-Supermarkt, Bipa und Frischgemüse Gartenbau Kölbl sind es nur 250 Meter. Auch eine Billa Filiale liegt in Fußweite entfernt.

Mit dem Bus 24A in 1,5 km erreichbar ist der Gewerbepark mit IKEA, OBI und Merkur. Lust auf Shopping machen außerdem das Einkaufszentrum Kagran und das 4,2 km entfernte Donauzentrum.



FREIZEIT, SPORT, ENTSPANNUNG

Zum Schwimmen bieten sich die Alte Donau, der Badeteich Hirschstetten (1,2 km) und das Schwimmbad Großfeldsiedlung (5,2 km) an. Auch der Reitverein Donaustadt und der Golfplatz Süßenbrunn liegen in der Nähe. Spiel und Spaß für die ganze Familie verspricht der 2,5 ha große Motorik-Park.

Hier kann man auf 100 neuartigen Geräten die Geschicklichkeit und Kondition trainieren. Netzklettern, Hürdenlauf, Trampolin, Windsurfsimulator und ein Wasserspielplatz runden das nur 1,2 km entfernte Gratis-Angebot ab.

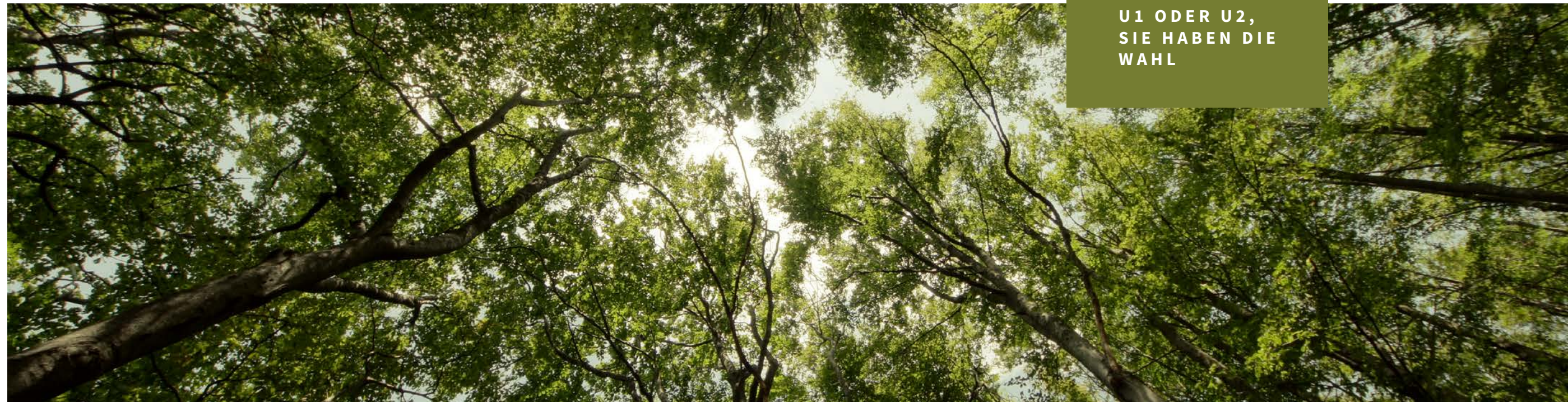


VERKEHRSVERBINDUNGEN

Die Buslinie 85A fährt durch die Ziegelhofstraße und hält nur 1 Minute vom Haus entfernt. Mit ihr erreicht man die U2 Station Hausfeldstraße in 8 Minuten. Auch bis zum Bus 24A sind es zu Fuß nur 3 Minuten, er braucht bis zur U1 Station Kagraner Platz 9 Minuten.

Autofahrer freuen sich über den eigenen Parkplatz vor dem Haus - ergänzt durch Stellplätze auf der Straße - und über die Nähe zur A23 Südosttangente, auf der Sie nur 18 Minuten zum Ersten Bezirk unterwegs sind.

**U1 ODER U2,
SIE HABEN DIE
WAHL**





GREENERY

RUNDUM GRÜN UND DOCH IN WIEN

ZIEGELHOFSTRASSE 201
1220 WIEN

**RIWOG Real Estate
Management GmbH**

Börsegasse 12, 1010 Wien

office@riwog.at

01 512 88 89

Exklusiver Verkauf durch

RIWOG
REAL ESTATE GROUP

RIWOG - Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
T: (+43) 1 512 88 89 / www.riwog.at

Projektentwickler

 dachraum®

www.dachraum.co.at

Gestaltung

 visualkonzept

Ziegelhofgasse 11, 1050 Wien
T: (+43) 660 41 77 040
www.visualkonzept.com

