

Ihr Logenplatz an der Sonne

hilside 23

*Breitenfurter Straße 434
1230 Wien*





hilside 23





In sonniger Aussichtslage, südlich von Mauer, entstehen 28 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die außergewöhnlichen Wohn- und Lebensraum bieten.

Von der **besonderen Lage**, den durchdachten, sehr **individuellen Grundrissen**, über den gemeinsamen **Erlebnisgarten** bis hin zu den **einmaligen Ausblicken** bietet das *hillside 23* eine außergewöhnliche Vielfalt des Wohnens für Sie.

Nicht zu kurz kommt die **Nachhaltigkeit**, die durch **zukunftsorientierte** und **kosteneffiziente Energieversorgung** mittels Luftwärmepumpen und Photovoltaik sowie durch **begrünte Dächer** punktet.

Breitenfurter Straße 434
1230 Wien





Wohnvielfalt (er)leben!

Einzigartiges Wohnangebot
mit 6 Penthouse-Wohnungen,
12 Gartenwohnungen
und 10 Balkonwohnungen.



Wohnungen

Individuelle Wohnungstypen – von der Single- bis zur Familienwohnung, 1½ bis 5 Zimmer, mit 50 bis 140 m² Wohnfläche.



Freiräume

Private Freiflächen für mehr Wohnerlebnis – großzügige **Eigengärten, Terrassen** und **Balkone**.



Architektur & Ausstattung

Die Architektur setzt auf eine klare, moderne Linie. Der **Verzicht auf Dachschrägen** und die **großzügigen Fensterflächen** zeigen beispielhaft den hohen Qualitätsanspruch an Architektur und Ausstattung.



Erlebnisgarten „Arabellas Garten“

Großzügige, **von Landschaftsarchitekten geplante Gartenanlage** für gemeinsame Aktivitäten oder individuelle Auszeiten.



Garage

Die **ebenerdige Garage** bietet nicht nur bequem erreichbare Stellplätze für Autos, Motor- und Fahrräder, sondern auch einen **komfortablen Zugang** zu den Stiegenhäusern und **Aufzügen**.



Nachhaltig

Die hohen Baustandards und die Kombination von **Luftwärmepumpen** mit **Photovoltaik** ermöglichen energieeffizientes Heizen und Kühlen (lt. ÖGNI Pre-Check – Gold-Standard-fähig).





Wohnausstattung

Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in einem hohen Anspruch an Architektur und Ausstattungsqualität wider.

- alle Wohnungen bieten attraktive private **Freiräume** (Eigengärten, Terrassen, Balkone) mit eigenem Kaltwasser- und Stromanschluss sowie Außenbeleuchtung
- großformatige, teilweise bodentiefe Fenster mit **3-Scheiben-Isolierverglasung** und Aludeckschalen
- elektrisch bedienbare **Außenbeschattung** (gemäß Bauphysik)
- **Markenparkettböden** (Eiche) in Kombination mit **Fußbodenheizung** und unterstützender **Kühlung**
- Energieversorgung mittels **Luftwärmepumpen** und **Photovoltaik**
- **Penthousewohnungen** zusätzlich mit großen Terrassen, Verzicht auf Dachschrägen und optionaler Split-Klimaanlage
- Kabel-TV- & Internetanschluss / **Glasfaser** bis in die Wohnung



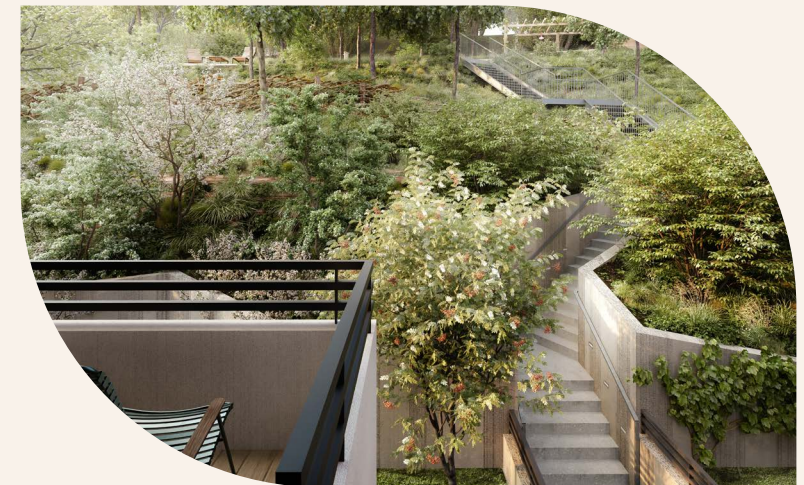




Allgemeinflächen

Zuhause findet auch außerhalb der eigenen Wohnung statt!

- Repräsentativer Hauszugang über die Freitrepppe und die **gemeinsame „Piazza“** oder – ganz bequem – gleich über den zentralen, **ebenerdigen Zugang**
- Großzügige Gartenanlage „**Arabellas Garten**“ – als Ruheoase und Raum für gemeinsame Aktivitäten, mit eigenem **Zugang zur Arabellagasse** und ins Zentrum von **Mauer**
- Komfortable, **ebenerdige Tiefgarage** (21 tlw. übergroße Stellplätze mit gut erreichbaren Fahrrad- und Motorrad-abstellplätzen) sowie Vorrichtung für die Nachrüstung einer **E-Lademöglichkeit**
- Großzügige, bequem erreichbare **Lagerräume** (EG und OG1)





Alle Vorteile des städtischen Lebens in...

...einzigartiger Grünumgebung



Linie 60

Wichtige **Infrastruktur** und **Nahversorgung** liegen **fußläufig** entfernt: Das **Riverside**, zahlreiche Lebensmittelmärkte sowie das **Zentrum von Mauer** – über den eigenen Gartenausgang in die Arabellagasse nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Neben den privaten Freiflächen und dem **gemeinsamen Erlebnisgarten** bietet die direkte Umgebung eine Vielfalt an Grün- und Naherholungsräumen, wie sie für Wien wohl einzigartig ist.



Spielplatz Waldwiese, Planetarium

hillside 23 verfügt über eine **ausgezeichnete öffentliche Anbindung**: Die **Straßenbahnstation** (Linie 60) ist nur wenige Gehminuten entfernt (Anbindung an U4 und Westbahnhof). Der **Bahnhof Wien Liesing** ist mit mehreren Buslinien in wenigen Minuten erreichbar, von dort die Innenstadt (Wien Mitte) in rund 20 Minuten.

Direkt vor der Haustür erstreckt sich der **Naturraum Liesinger Bach**. Nach nur wenigen Gehminuten erreicht man die **Maurer Weinberge** und den **Maurer Wald** mit zahlreichen **Wanderwegen** und **Kraftplätzen**. Im Süden bieten weitere Weinberge einen idyllischen Panoramablick auf Perchtoldsdorf und den **Wiener Wald**. Einige der schönsten Ausflugsziele Wiens, wie der **Lainzer Tiergarten**, die **Perchtoldsdorfer Heide** oder der **Naturpark Föhrenberge** mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Einkehrmöglichkeiten, sind mit dem Auto oder dem Fahrrad nur wenige Fahrminuten entfernt.



Wotrubakirche



Bergkirche, Nahversorger



Riverside (Shopping Center)



Bahnhof Liesing

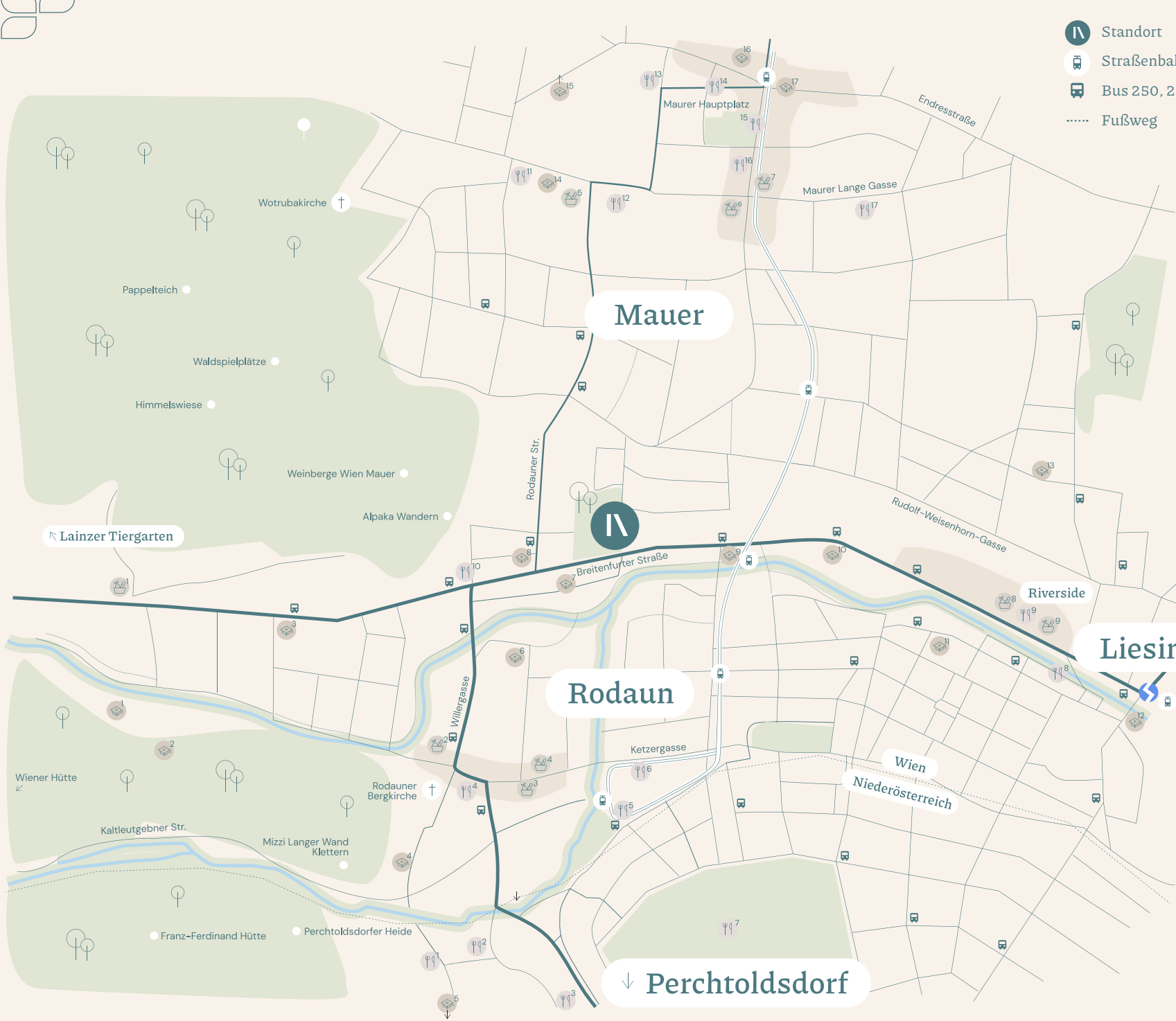


Liesinger Bach



Maurer Weinberge





EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

- 1 Apotheke
- 2 Billa
- 3 Spar
- 4 Apotheke
- 5 Spar
- 6 Denns Bio Markt
- 7 Billa, DM, Libro, NKD, Bipa, Spar, Bauernladen
- 8 Apotheke
- 9 Riverside

RESTAURANTS

- 1 Heuriger Neumayer
- 2 Restaurant Wood and Stone
- 3 Heuriger Georg Sommerbauer
- 4 Gallo Rosso
- 5 La Lotte Pizzeria
- 6 Weinbau Beranek
- 7 Mohrenberger Alm II
- 8 Der Stasta
- 9 Riverside
- 10 Asia Restaurant Stammhaus
- 11 Heuriger Edelmoser
- 12 Buschenschank Grausenburger
- 13 Restaurant Suli
- 14 Heuriger Zahel
- 15 Vive Vienna
- 16 Pizzeria il Rione
- 17 Heuriger Hofer

KINDERGARTEN/SCHULE

- 1 Volksschule Kollegium
- 2 Gymnasium Kalksburg
- 3 Kirchl. Kiga der Borromäerinnen
- 4 Sta. Christiana Rodaun (VS, MS, HLW)
- 5 BG u. BRG Pertoldsdorf
- 6 VS Fürst Liechtenstein Straße
- 7 städt. Kindergarten
- 8 Kindergruppe Frogking
- 9 Kindergruppe Rosi
- 10 Städtischer Kindergarten
- 11 VS Korbasse
- 12 VHS Liesing
- 13 Campus Anton-Krieger-Gasse
- 14 Katholische Volksschule
- 15 St. Ursula (VS, Gym)
- 16 MS & FMS Bendgasse
- 17 Rudolf Steiner Schule





Ein neues Projekt
will mit Leben erfüllt
werden – daran arbeiten
viele Köpfe und Hände.

Was sie verbindet, ist die
Freude am Gestalten!

Seit über **50 Jahren** verfolgen wir in unserer Firmengruppe diesen
Ansatz und können mit Stolz auf eine Vielzahl **herausragender**
Wohnbauprojekte zurückblicken.



Immobilien GmbH

MEMA Immobilien GmbH

Singerstraße 27/21
1010 Wien
+43 1 95 24 075
office@mema-immobilien.at
www.mema-immobilien.at

ma

mandl real estate GmbH

re es

mandl real estate GmbH

Singerstraße 27/21
1010 Wien
+43 664 432 95 94
developed@marees.at
www.marees.at

Gemeinsam mit:

Architektur

pf-architekten
DI Patrick Fessler
Mollardgasse 2/13
1060 Wien
www.pf-architekten.com

Landschaftsplanung

landschaft + DESIGN
Mag. Jakob Kastner
Vogelweidplatz 12/4-6
1150 Wien
www.jakobkastner.at

Technik

Energiesysteme
Engelmann
Franz-Josefs-Kai 53/14
1010 Wien
www.engelmann.at

Statik, Bauphysik

Buschina & Partner ZT
Muthgasse 109
1190 Wien
www.buschina.at

Disclaimer: Es wird darauf hingewiesen, dass die verwendeten Fotos und Visualisierungen von der tatsächlichen Ausführung abweichen können, da sie einem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung entsprechen.



Für mehr Informationen

www.hillside23.at

T +43 1 95 24 075

MEMA Immobilien GmbH
office@mema-immobilien.at

mandl real estate GmbH
developed@marees.at

Singerstraße 27/21
1010 Wien