



# AM SCHELLEN SEE



## 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a, 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 m<sup>2</sup> und ca. 94 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. Aber natürlich sind auch die Häuser mit den privaten Gärten von bis zu 124 m<sup>2</sup> etwas sehr Besonderes und Begehrliches.

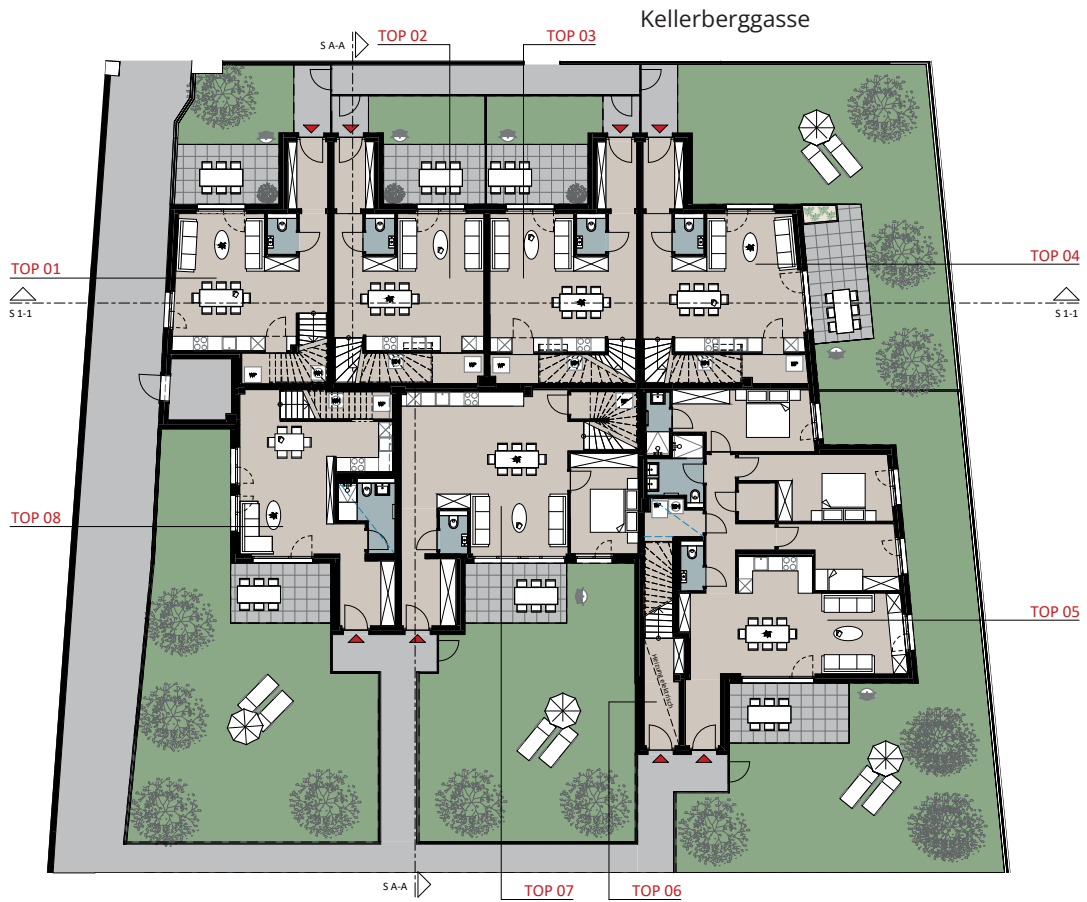
Geschoß	Top	Zimmer	Ausrichtung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Balkon in m <sup>2</sup>	Terrasse in m <sup>2</sup>	Dachterrasse in m <sup>2</sup>	Garten in m <sup>2</sup>	Zugang in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in € schlüsselfertig	Status
EG/OG	1	3	S/W	87,65	-	10,53	-	13,63	4,36	-	verkauft
EG/OG	2	3	W	84,09	-	10,63	-	9,65	2,38	546.000,00	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	-	699.000,00	frei
OG/DG	6	4	N/O	111,99	16,59	-	77,79	-	-	799.000,00	frei
EG/OG	7	5	O	130,27	-	10,63	6,32	87,52	-	899.000,00	frei
EG/OG	8	3	S/O	85,33	-	10,54	-	113,48	-	-	verkauft

### Kostenübersicht

Betriebskosten:	voraussichtlich € 2,20/m <sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.)
Reparaturrücklage:	voraussichtlich € 0,50/m <sup>2</sup> (0% USt.) nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m <sup>2</sup> )
Provision:	3% des Kaufpreises (zzgl. 20% USt.)
Kaufvertragserrichtungskosten:	2% des Kaufpreises (zzgl. 20% USt.) + Barauslagen, inkl. Treuhandabwicklung
Grunderwerbsteuer:	3,5% der gesetzl. Berechnungsgrundlage
Grundbuchseintragung:	1,1% der gesetzl. Berechnungsgrundlage

# Die variantenreichen Grundrisse

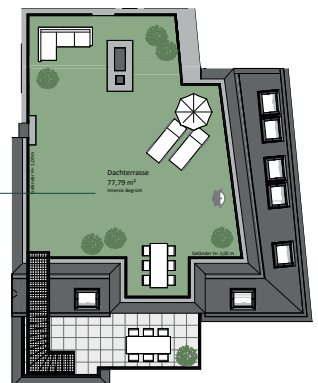
## Erdgeschoss



## 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

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**Timo Kohlweiss**

kohlweiss@rustler.eu

+43 676 834 34 683



**Berend Jäger**

jaeger@rustler.eu

+43 676 834 34 663

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um Ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % zzgl. 20% USt vom Kaufpreis als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Kaufvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft diese oder andere Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften) betreffend, sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.