



ABGS 33

GRÜNES LEBENSGEFÜHL AM STADTRAND

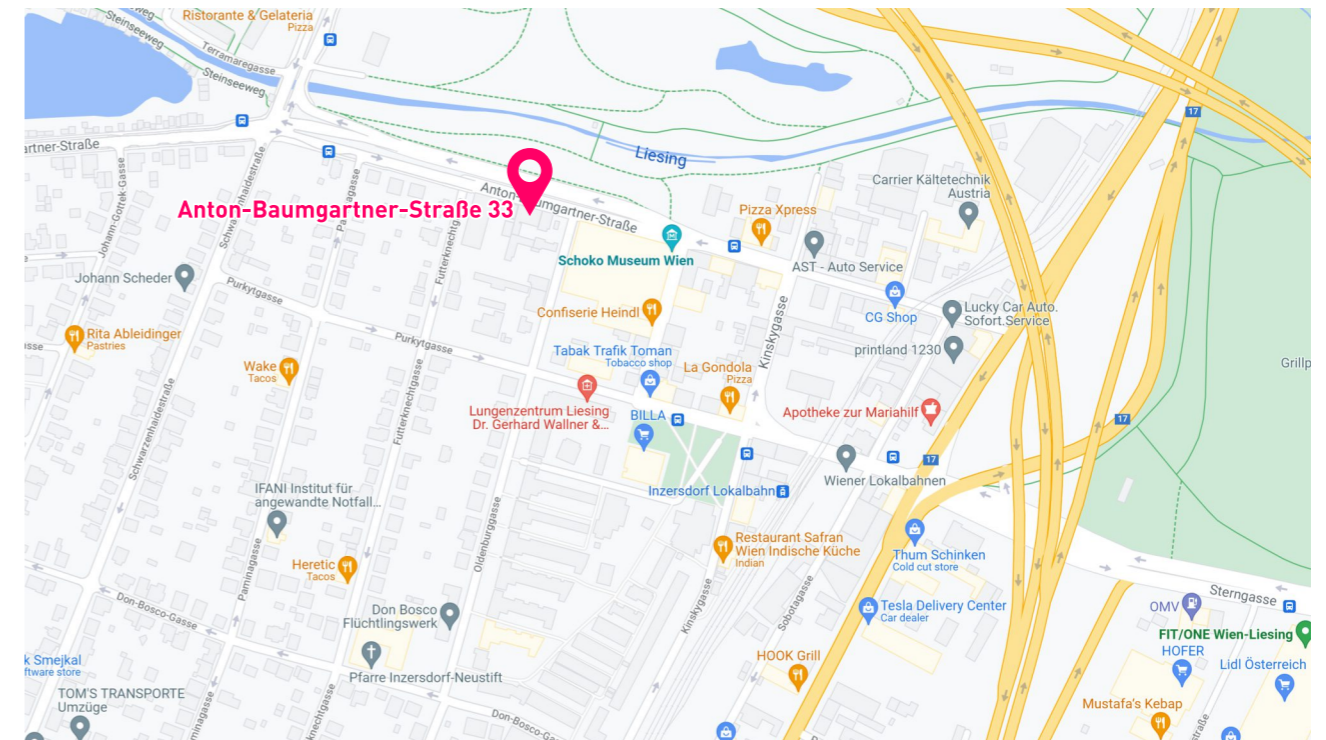
ANTON-BAUMGARTNER-STRASSE 33
1230 WIEN

GRÜNES LEBENSGEFÜHL AM STADTRAND

LAGE



Zwischen den Naturoasen Steinsee und Draschepark im 23. Wiener Gemeindebezirk errichten wir vierzehn exklusive Eigentumswohnungen. Im Nebengebäude entsteht außerdem ein Büro mit erstklassiger Ausstattung. Ein Gebäude weiter befindet sich die Versuchung schlechthin: das „Schokomuseum“ der Confiserie Heindl. Hier in der Anton-Baumgartner-Straße 33 finden Sie alles, was Sie brauchen: Ruhe, Erholung und Unterhaltung in nächster Nähe, zudem aber auch eine perfekte Anbindung in die City. Die U-Bahn-Linie U6 sowie die Inzersdorfer Lokalbahn erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Mit dem Auto sind Sie sofort auf der Südosttangente. Besser geht es nicht.



Was uns wichtig ist? Dort zu bauen, wo SIE die höchste Lebensqualität haben. Wir schaffen mit unseren Immobilien ein ganz besonderes Wohlfühlambiente, das Sie Ihren Alltagsstress vergessen lässt.

Der südliche Stadtrand von Wien ist dafür die optimale Location: Die umliegende Natur lädt am Wochenende zum Entspannen ein. Unter der Woche sind Sie dank urbaner Infrastruktur und optimaler Anbindung stets flexibel. Das Einkaufszentrum Alterlaa ist zudem in wenigen Gehminuten erreichbar und versorgt Sie mit Produkten des täglichen Bedarfs. Für größere Einkäufe liegt die SCS – Shopping City Süd ebenfalls nur eine Viertelstunde entfernt.

Wenn ein Trip in die Wiener Innenstadt ansteht, bieten sich sowohl die U-Bahn-Station der U6 Alterlaa als auch die Badner Bahn. Nach nur 30 Minuten steigen Sie bei der Wiener Oper wieder aus. So ist auch der Weg zur Arbeit kurz und schmerzlos.



2-4 Minuten zu den Linien 65A / 66A / 67B / N66
15 Minuten zur U-Bahn U6 Alterlaa
5 Minuten zur Lokalbahn Inzersdorf



4 Minuten zur U-Bahn U6 Alterlaa
9 Minuten zum Bahnhof Meidling
26 Minuten zum Hauptbahnhof
28 Minuten zum Wiener Oper (Lokalbahn)



2 Minuten zur Triester Straße
6 Minuten zur Südbahn (A2)
6 Minuten zur SCS - Shopping City Süd



CENTER
alterlaa

1. INTERSPAR RESTAURANT
2. INTERSPAR
3. FITINN
4. GYM 25
5. DM DROGERIE MARKT
6. LIBRO
7. ERNSTING'S FAMILY
8. DEICHMANN
9. KIK
10. VIP - VIENNA INTERNATIONAL PHONE
11. LANDMANN'S ORIGINAL
12. ALT-ERLAU BOWLING
13. STEINSEE APOTHEKE
14. BANKOMAT
15. SPORTNÄHRING



GEHOBENE AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLAMBIENTE

Die Ausstattung des geschmackvollen Neubaus in Inzersdorf lässt keine Wünsche offen und zeichnet sich durch Qualität, Komfort und Modernität aus.

Die Wohnungen sind sicherlich ganz nach Ihrem Geschmack: Hochwertigste Ausstattung mit regionalen und internationalen Topmarken, Wohnflächen von ca. 40-120 m², die sich auf 2-4 Zimmer aufteilen. Moderne Architektur trifft hier auf ausgeklügelte Raumaufteilung – Grundrisse, die sich auch wirklich im täglichen Leben bewähren. Sie können sprichwörtlich aufatmen: fast alle Wohnungen überzeugen mit Terrassen, die ordentlich dimensioniert sind. Bei den Erdgeschoss-Einheiten entspannen Sie im eigenen Garten.

Während großzügig angelegte Wohnküchen ein angenehmes Gefühl der Weite vermitteln, verleihen Eichenparkettböden den Räumlichkeiten ein niveauvolles Ambiente. Die Badezimmer sind als Wohlfühlorte designt: Edle Fliesen aus Feinsteinzeug, hochwertige Markensanitärprodukte sowie Handtuchwärmer. Dachgeschosswohnungen besitzen zwei bzw. drei Terrassen, die mit dem Whirlpool und der Sauna ausgestattet sind. Und „Smart Home System“ kann Ihr Wohnen sicherer und komfortabler machen und auch dabei helfen, Energie zu sparen.

Zudem verfügt jede Wohnung über ein eigenes Kellerabteil und Ihr Auto parken Sie ganz bequem und sicher in der hauseigenen Tiefgarage – acht PKW-Stellplätze. Jeder PKW-Stellplatz verfügt mit der Leerverrohrung für E-Ladestation.



Zukunftsorientierung ist das Schlagwort rund um das Projekt ABGS 33. Die anspruchsvolle Architektur und eine qualitative Ausführung auf höchstem Niveau machen dieses Objekt zu einem besonders begehrten Wohnort. Sie können sich sicher sein, dass der Wert Ihrer Immobilie von Jahr zu Jahr steigt, Ihnen dabei aber auch eine einzigartige Lebensqualität bietet. Komfort UND Qualität – kein Wunsch bleibt offen.



Wir wissen was wir tun und hochwertige Materialien in unseren Immobilien stehen ganz oben auf der Prioritätenliste. Parkettböden aus gebürsteter Eiche in den Wohnräumen sorgen für den exklusiven Gemütlichkeits-Faktor. Bäder und WCs werden selbstverständlich mit bestem Feinsteinzeug verfliest und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet – für den Spa-Moment im eigenen Heim.



Ihr Wunsch ist unser Befehl. Und Komfort und Lebensqualität sind eine Selbstverständlichkeit hier bei der ML Bau GmbH. Große, dreifach verglaste Fenster laden das Draußen nach Drinnen ein und sorgen für helle und trotzdem ruhig Räume. Außen angebrachte Raffrollos versprechen Ihnen eine entspannte, dunkle Nachtruhe. Auch sämtliche Türen in den Wohnungen stehen dem in Nichts nach: Mit einer Höhe von 2,10 Meter schaffen sie eine außergewöhnliche Weite. Aufgrund der Sicherheits-Eingangstüre können Sie beruhigt in den Urlaub fahren.

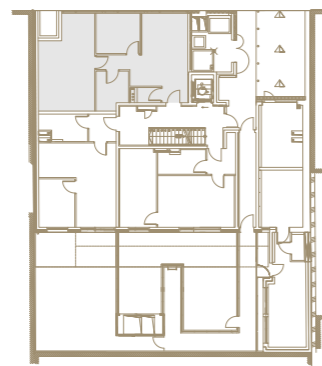


Sie wünschen sich eine Immobilie in gefragter Lage in einer der lebenswertesten Städte Europas? Das können wir Ihnen bieten. Obendrauf legen wir eine einzigartige architektonische Gestaltung, die qualitativ hochwertige Ausstattung und eine optimale Infrastruktur. Der eigene Garten inmitten eines Freizeit- und Naturparadieses nahe der Wiener Innenstadt ist die „Cherry on top“!

ERDGESCHOSS BÜRO



01	VR	2,18 m ²
02	BAD	1,72 m ²
03	KOCHNISCH	6,22 m ²
04	VR	2,45 m ²
05	BÜRO 1	19,94 m ²
06	BÜRO 2	9,85 m ²
07	BÜRO 3	25,55 m ²
WOHNFLÄCHE		67,91 m ²

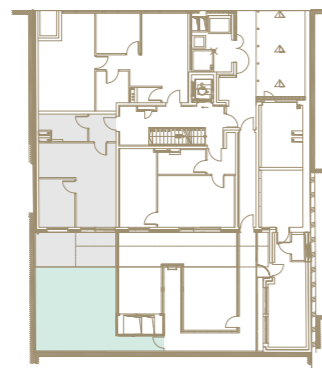


ERDGESCHOSS

WOHNUNG 2



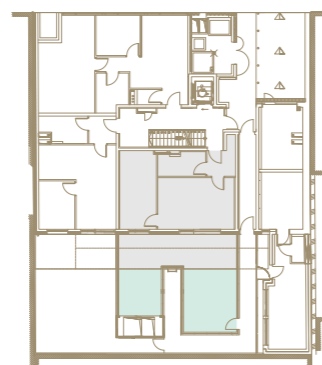
01	VR	3,90 m ²
02	BAD	6,18 m ²
03	KOCHNISCHE	6,73 m ²
04	ZIMMER 1	17,56 m ²
05	ZIMMER 2	9,06 m ²
WOHNFLÄCHE		43,43 m²
TERRASSE		14,56 m ²
GARTEN		39,98 m ²



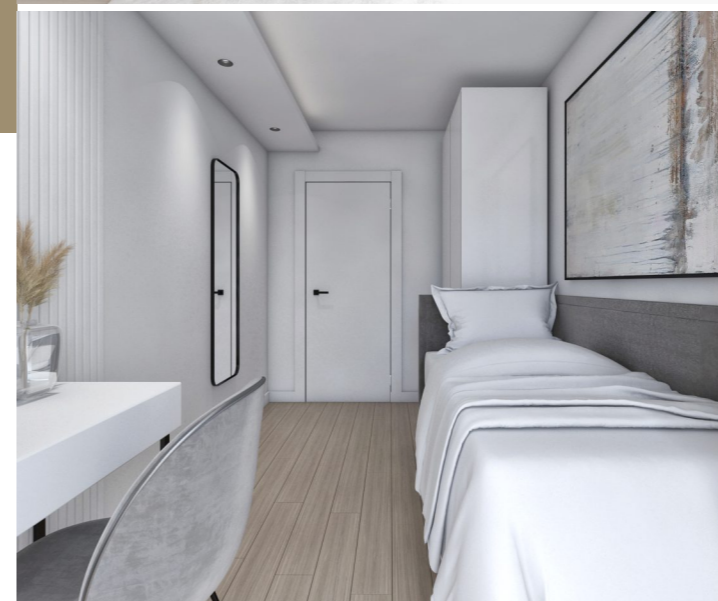
ERDGESCHOSS WOHNUNG 3



01	VR	4,57 m ²
02	BAD	5,80 m ²
03	ZIMMER MIT KG	20,57 m ²
04	ZIMMER 2	14,96 m ²
WOHNFLÄCHE		45,90 m²
TERRASSE		20,96 m ²
GARTEN		27,94 m ²

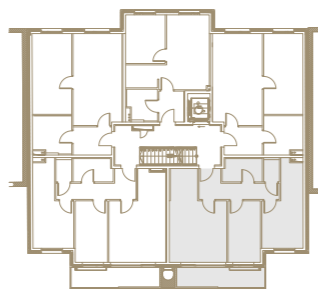


OBERGESCHOSS 1 UND 2 WOHNUNG 6 UND 11

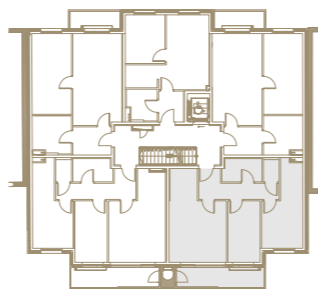


01	VR	8,47 m ²
02	BAD	4,59 m ²
03	WC	1,48 m ²
04	ZIMMER MIT KG	21,95 m ²
05	ZIMMER 1	10,30 m ²
06	ZIMMER 2	10,80 m ²
07	SR	3,48 m ²
WOHNFLÄCHE		61,07 m²
TERRASSE		8,96 m ²

OBERGESCHOSS 1
WOHNUNG 6



OBERGESCHOSS 2
WOHNUNG 11

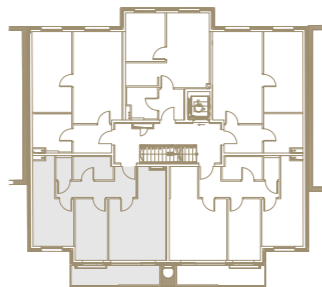


OBERGESCHOSS 1 UND 2 WOHNUNG 7 UND 12

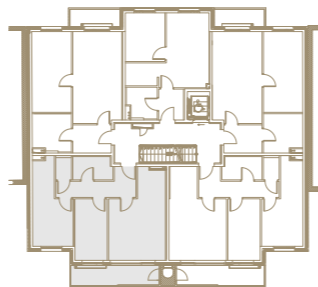


01	VR	8,47 m ²
02	BAD	4,59 m ²
03	WC	1,48 m ²
04	ZIMMER MIT KG	21,95 m ²
05	ZIMMER 1	10,30 m ²
06	ZIMMER 2	10,80 m ²
07	SR	3,48 m ²
WOHNFLÄCHE		61,07 m²
TERRASSE		9,02 m ²

**OBERGESCHOSS 1
WOHNUNG 7**



**OBERGESCHOSS 2
WOHNUNG 12**

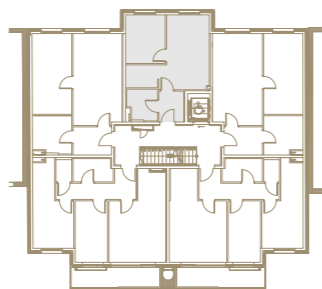


OBERGESCHOSS 1 UND 2 WOHNUNG 4 UND 9

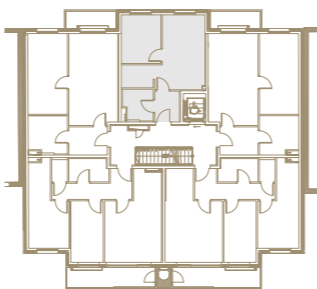


01	VR	3,88 m ²
02	BAD	4,53 m ²
03	KOCHNISCHE	3,82 m ²
04	ZIMMER MIT KG	17,14 m ²
05	ZIMMER 2	9,76 m ²
WOHNFLÄCHE		39,13 m²

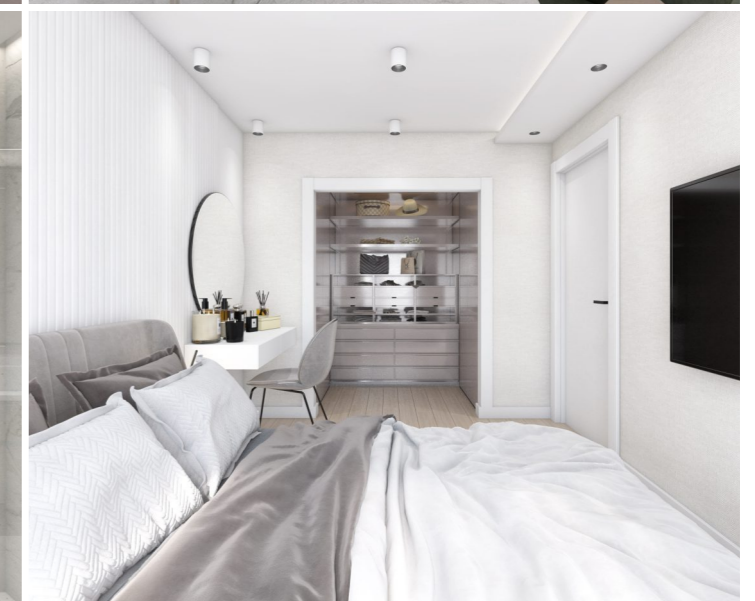
OBERGESCHOSS 1
WOHNUNG 4



OBERGESCHOSS 2
WOHNUNG 9

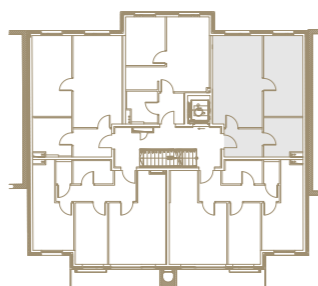


OBERGESCHOSS 1 UND 2 WOHNUNG 5 UND 10

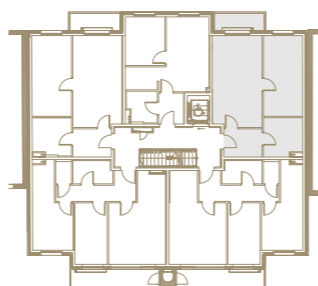


01	VR	5,24 m ²
02	BAD	6,97 m ²
03	ZIMMER MIT KG	22,32 m ²
04	ZIMMER	11,11 m ²
05	SR	4,89 m ²
WOHNFLÄCHE		50,53 m²
TERRASSE		4,40 m ²

OBERGESCHOSS 1
WOHNUNG 5



OBERGESCHOSS 2
WOHNUNG 10

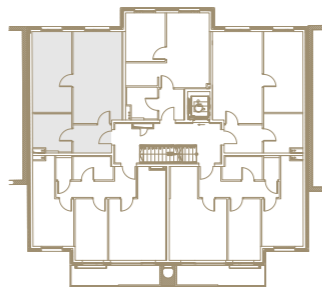


OBERGESCHOSS 1 UND 2 WOHNUNG 8 UND 13

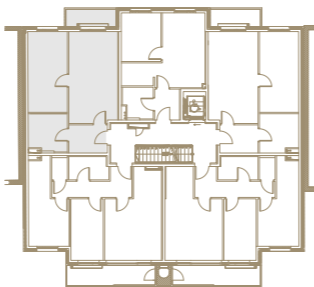


01	VR	5,24 m ²
02	BAD	6,97 m ²
03	ZIMMER MIT KG	22,32 m ²
04	ZIMMER	11,11 m ²
05	SR	4,89 m ²
WOHNFLÄCHE		50,53 m²
TERRASSE		4,40 m ²

OBERGESCHOSS 1
WOHNUNG 8



OBERGESCHOSS 2
WOHNUNG 13

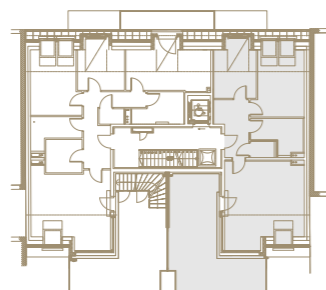


DACHGESCHOSS WOHNUNG 14



01	VR	8,16 m ²
02	BAD	7,40 m ²
03	WC	1,92 m ²
04	ZIMMER MIT KG	35,48 m ²
05	ZIMMER 1	13,02 m ²
06	ZIMMER 2	19,40 m ²
WOHNFLÄCHE		85,38 m²
TERRASSE		37,39 m ²

**DACHGESCHOSS 1
WOHNUNG 14**

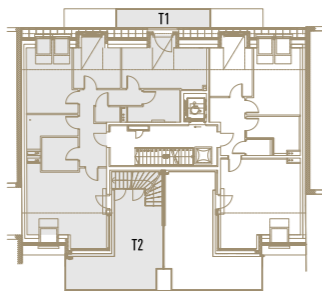


DACHGESCHOSS WOHNUNG 15

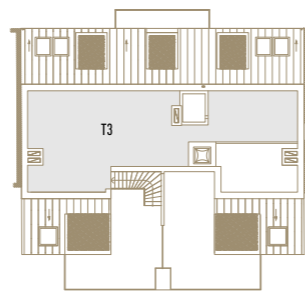


01	VR	11,70 m ²
02	BAD	6,05 m ²
03	AR	1,74 m ²
04	KOCHNISCH	5,94 m ²
05	ZIMMER 1	31,27 m ²
06	ZIMMER 2	18,59 m ²
07	ZIMMER 3	13,08 m ²
08	ZIMMER 4	23,51 m ²
09	BAD	6,30 m ²
WOHNFLÄCHE		118,18 m²
TERRASSE 1		8,88 m ²
TERRASSE 2		36,54 m ²
TERRASSE 3		87,20 m ²

**DACHGESCHOSS 1
WOHNUNG 15**



**DACHTERRASSE
WOHNUNG 15**





ABGS 33

KONTAKT

Breitenfurter Str. 380/28
1230 Wien, Austria

+43 676 301 63 42
office@ml-bau.at



NOTIZ

Visuelle Darstellung: aufgrund der weitergeführten Detailplanung und Ausführung kann es zu Abweichungen kommen.

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raumgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.