



Gernotgasse 22 1220 Wien

Leistbar. Familienfreundlich. Ökologisch.





Wir schaffen qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen.

ROX HAUS ist ein junger und moderner Bauträger, der sich zum Ziel gesetzt hat, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu fairen Preisen zu schaffen. Dabei legen wir besonderen Wert auf höchsten ökologischen Standard, kreative aber gleichzeitig funktionale Designs und beste Qualität in der Umsetzung unserer Bauprojekte. Wir möchten insbesondere Familien höchste Wohnqualität bieten, die in Zeiten von rasant steigenden Immobilienpreisen für viele Suchende im städtischen Raum kaum noch finanzierbar ist.

Durch die langjährige Erfahrung des ROX Teams können wir unseren Kunden in der Kombination aus gut durchdachter architektonischer Planung, hochwertigem Bau und sehr funktionaler

Ausstattung den maximalen Wohnwert für Ihre Investition bieten. Dabei versuchen wir stets die individuellen Wünsche der Kunden zu berücksichtigen.

Die Schaffung eines Eigenheims ist eine große und emotionale Entscheidung. Unsere oberste Maxime ist es, dass wir Kunden bei diesem Weg bestmöglich unterstützen und gemeinsam Sachwerte schaffen, die langfristige Zufriedenheit garantieren.

Nur dank unserer zufriedenen Kunden können wir in einem kompetitiven Marktumfeld dauerhaft erfolgreich sein.



Errichtung von exklusiven Doppelhäusern in Essling

In absoluter Grün- und Ruhelage werden am Standort Gernotgasse 22 zwei Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet, die belagsfertig als Eigentumsobjekte verkauft werden.

Die Häuser werden in hochwertiger Ziegelmassivbauweise erbaut, haben ein eigenes Kellergeschoss, einen eigenen Garten, sowie zwei großzügige Terrassen und einen privaten Parkplatz vor der Tür.

Dank der wertigen Ausführung und Ausstattung, bieten die Häuser überdurchschnittlich hohen Wohnwert und stellen eine langfristige Kapitalanlage dar.

Änderungs- bzw. Sonderwünsche von Käufern werden wir, sofern umsetzbar, immer gerne berücksichtigen.



Wohneinheiten

2 Doppelhäuser á 2 Wohneinheiten



Wohnraum

ca. 135m² / 5 Zimmer



Wohnkeller

ca. 56m²



Garten

von ca. 49m² bis 168m²



Zwei Terrassen

ca. 12m² (EG) & ca.16m² (OG)



Parkplatz

je 1 Stellplatz vor der Tür







Städtisches Wohnen in Ruhelage

Die exklusiven Doppelhäuser befinden sich in absoluter Grünruhelage des 22. Wiener Gemeindebezirks, der sich nicht zuletzt durch die Entwicklung der Seestadt zu einem immer begehrteren Wohnbezirk entwickelt. Die "Donausstadt" zählt heute zu den am stärksten wachsenden und deutlich aufstrebenden Lagen in Wien.

Das beliebte "Donauzentrum" bietet als Wiens größtes Shoppingcenter, allen Besuchern unzählige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegen "Seestadt Aspern" ist eines der größten laufenden Stadtentwicklungsprojekte Europas, mit tausenden

neuen Wohn- und Büroimmobilien. Die große Beliebtheit der Seestadt hat und wird erwartungsgemäß noch weiter zu einer Aufwertung der gesamten Umgebung beitragen.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Lage der Häuser vor allem Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten im Grünen. Das unweit gelegene Naherholungsgebiet Lobau begeistert mit seiner traumhaften und nahezu natur-belassenen Au-Landschaft, sowie umfangreichen Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung.

Besonderheiten



Fenster und Sonnenschutz

Die 3-fachverglasten Kunststoff-Alu-Fenster mit hochwertigen elektrischen Raffstores bieten einen perfekten Sonnen-, Sicht- und Einbruchsschutz.



Luftwärmepumpe

Die hauseigene Luftwärmepumpe bietet ökologische Nachhaltigkeit, niedrige Betriebskosten und Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen.



Wohnkeller

Der großzügige, beheizte Wohnkeller ist mit bodenseitigem Wasseranschluss für die Installation von WC, Dusche oder Sauna auch für Wohnzwecke gut nutzbar.



Fußbodenheizung

Alle Geschosse inklusive Keller werden über eine Fußbodenheizung beheizt, die eine gleichmäßige und behagliche Temperaturverteilung garantiert.



Freier Kaminanschluss

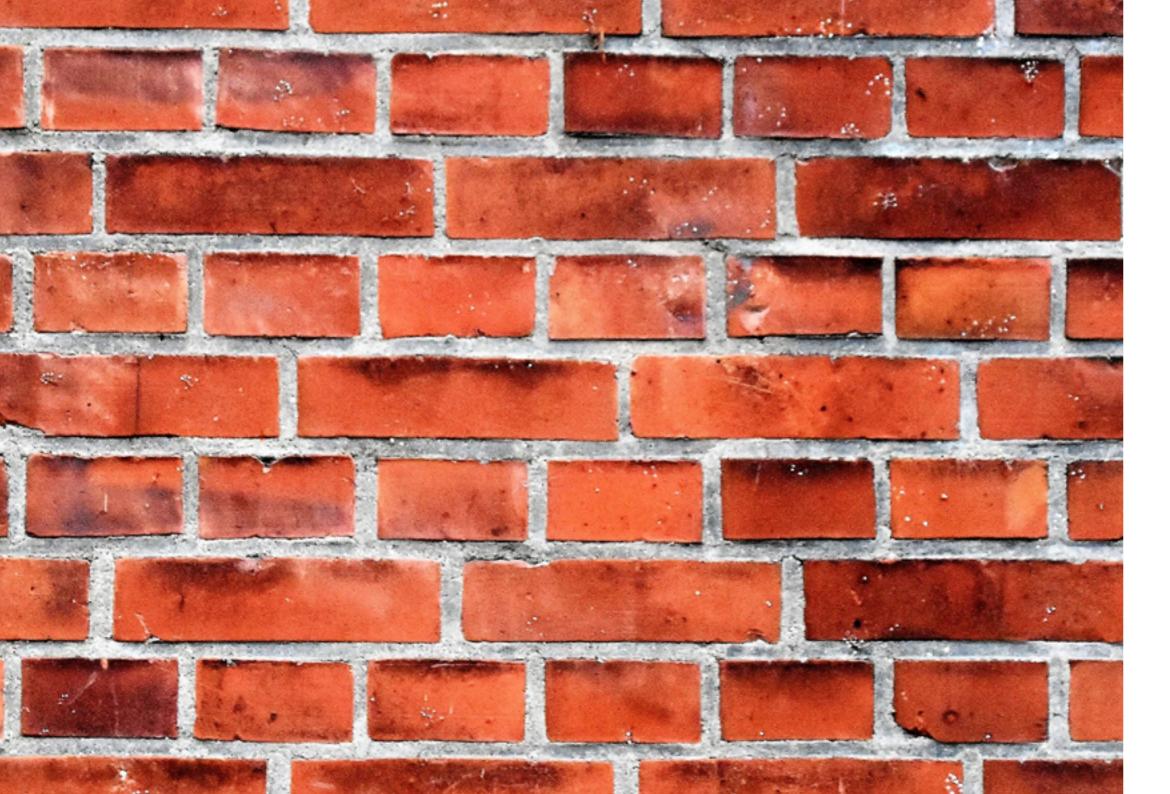
Durch einen Kaminanschluss können die Eigentümer im Erdgeschoss oder Obergeschoss einen Kamin anschließen, der den Wohnraum optisch und funktional aufwertet.



Gehobene Bau- & Ausstattungsqualität

Die Ziegelmassivbauweise garantiert höchste Wohnqualität, optimales Raumklima und dauerhafte Beständigkeit.







Im Gegensatz zu
Fertigteil-Häusern stellt
ein Ziegelmassivhaushaus
ein absolutes Qualitätsprodukt da, das sich
durch Langlebigkeit und
höchste Wohnqualität
auszeichnet.

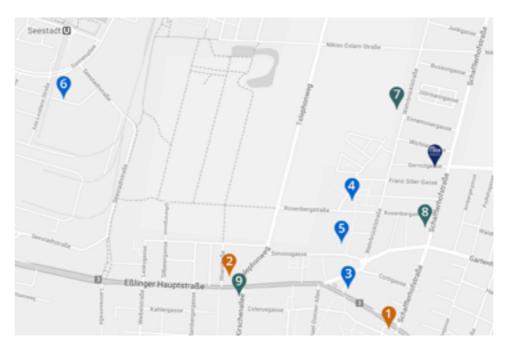
Die wesentlichen Vorteile sind:

- Angenehmes Raumklima, da Ziegel als schweres Material ein guter Wärmeund Kältespeicher ist. Darüber hinaus können sie dank ihrer diffusionsoffenere Oberfläche Feuchtigkeit leichter aufnehmen. Daher bieten Ziegelhäuser auch ein besseres Raumklima, als Betonbauten.
- ► Langlebigkeit einer gemauerten Innenwand im Vergleich zu anderen Baumaterialien, mit hoher Tragfähigkeit und geringerem Verschleissrisiko.

- Unempfindlichkeit gegenüber Hitze, Frost, Regen, Chemikalien und Ungeziefer.
- ► Hoher Schallschutz dank Ausführung mit Plan- bzw. Hochlochziegeln.
- Wirtschaftlichkeit dank hoher Beständigkeit und besserem Wiederverkaufswert.
- Ökologisch dank der energiesparenden Eigenschaften eines Ziegelbaus und dessen Vorteil eines reinen Naturmaterials.







Sehr gute Verkehrsanbindung

- U2-Station Seestadt (3km)
- ▶ Öffentlich ca. 40 Minuten in den 1. Bezirk
- Busverbindungen in unmittelbarer Nähe:
 98A (Gernotgasse 35), 99A & 99B
 (Schaffelhofstraße Ecke Gernotgasse)



Supermärkte

- 1 Billa (900m)
- 2 Lidl (1,5km)



Freizeit

- **7** Reitclub (450m)
- 8 Tennisclub (350m)
- 9 SV Essling



Bildung

- 3 Volkschule (900m)
- 4 Kindergarten (500m)
- 5 Mittelschule (800m)
- 6 Bundesgymnasium Seestadt (3km)



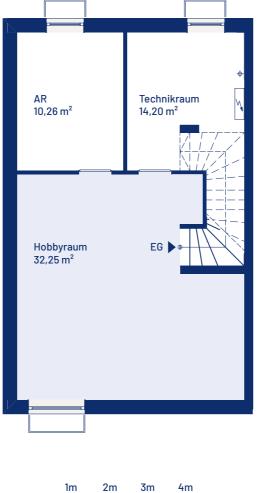
Fläche	in m²
Wohnnutzfläche	134,73
Wohnkeller	56,71
Gesamtnutzfläche*	191,44
Garten	168,43
Terrasse EG	11,49
Terrasse OG	15,71
1 PKW Stellplatz	12,50

^{*}Wohnnutzfläche inklusive Keller

 \sim N

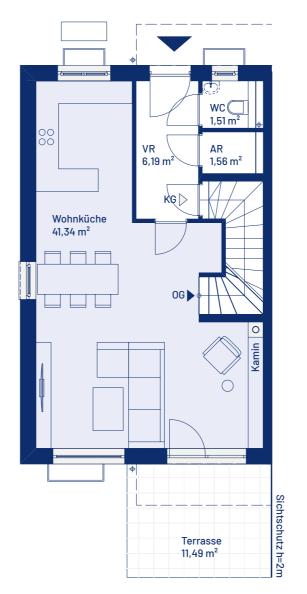
Kellergeschoß

Nutzfläche 56,71m²



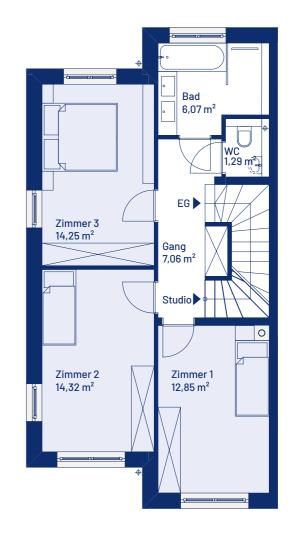
Erdgeschoß

Nutzfläche 50,60m²



Obergeschoß

Nutzfläche 55,84m²



Studio

Nutzfläche 28,29m²



Maßstab 1m 2m 3m 4m Maßstab 1m 2m Maßstab 1m 2m Maßstab 1m 2m 4m Maßstab 1m 2m Ma



Fläche	in m²
Wohnnutzfläche	134,25
Wohnkeller	56,71
Gesamtnutzfläche*	190,96
Garten	48,53
Terrasse 1	11,49
Terrasse 2	15,91
1 PKW Stellplatz	12,50

^{*}Wohnnutzfläche inklusive Keller

Kellergeschoß

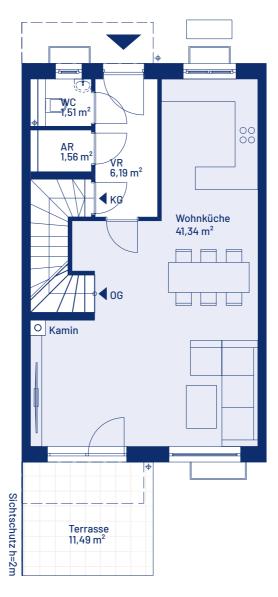
Nutzfläche 56,71m²

 \sim N



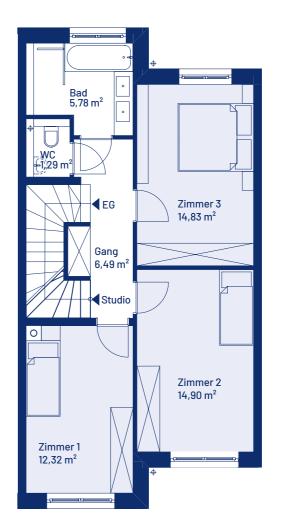
Erdgeschoß

Nutzfläche 50,60m²



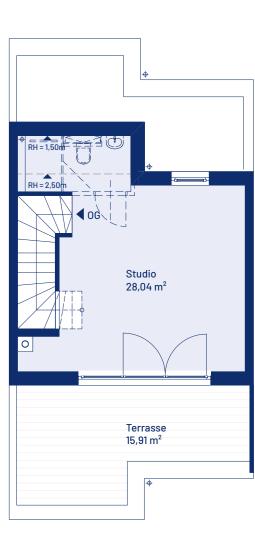
Obergeschoß

Nutzfläche 55,61m²



Studio

Nutzfläche 28,04m²





15 Haus 2



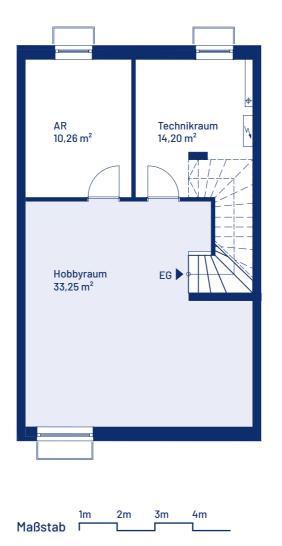
Fläche	in m²
Wohnnutzfläche	134,25
Wohnkeller	56,71
Gesamtnutzfläche*	190,96
Garten	48,73
Terrasse 1	11,49
Terrasse 2	15,91
1PKW Stellplatz	12,50

^{*}Wohnnutzfläche inklusive Keller

Kellergeschoß

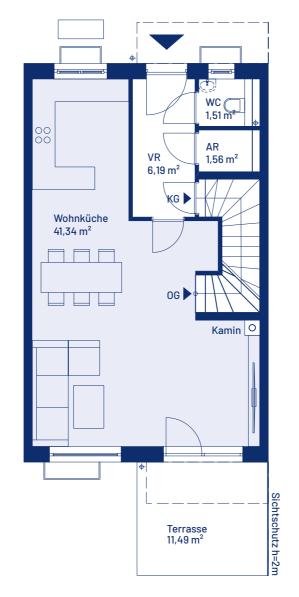
Nutzfläche 56,71m²

 \sim N



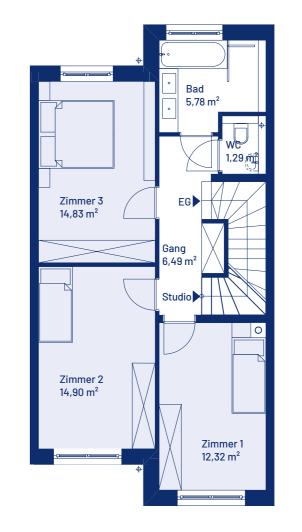
Erdgeschoß

Nutzfläche 50,60m²



Obergeschoß

Nutzfläche 55,61m²



Studio

Nutzfläche 28,04m²



17 Haus 3



Fläche	in m²
Wohnnutzfläche	134,73
Wohnkeller	56,71
Gesamtnutzfläche*	191,44
Garten	111,29
Terrasse 1	11,49
Terrasse 2	15,71
1 PKW Stellplatz	12,50

^{*}Wohnnutzfläche inklusive Keller

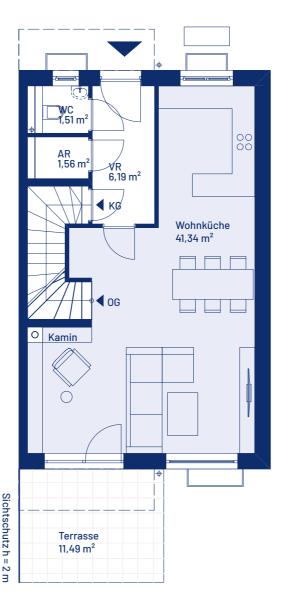
Kellergeschoß

Nutzfläche 56,71m²



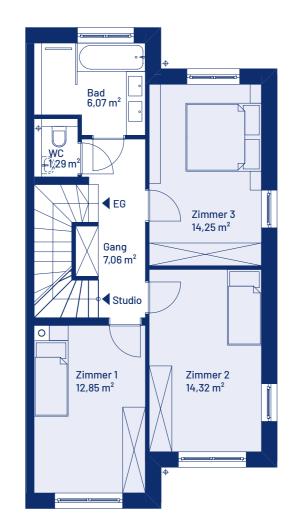
Erdgeschoß

Nutzfläche 50,60m²



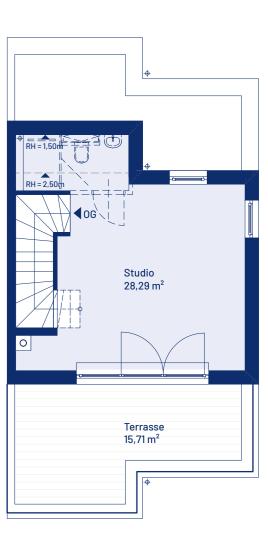
Obergeschoß

Nutzfläche 55,84m²



Studio

Nutzfläche 28,29m²



19 Haus 4



Interessiert? Kontaktieren Sie uns!



Rox Development GmbH

Neutorgasse 2/4 A-1010 Wien

roxhaus.at +43 (1) 37 50 01 7 office@roxhaus.at



roxhaus.at +43 (1) 37 50 01 7 office@roxhaus.at Rox Development GmbH © Neutorgasse 2/4 A-1010 Wien



Vinlej e.U. – www.vinlej.at Visualisierungen – Projekt Branding