

ZEIT FÜR 'S *LEBEN.*



IG Immobilien Management GmbH
Stadion Center / 4.OG / Top 15, Olympiaplatz 2
1020 Wien
T.: +43 800 80 80 90
E: miete@gartenpark-anninger.at
www.gartenpark-anninger.at
www.ig-immobilien.com


GARTEN PARK
am kleinen Anninger

Exklusive Mietwohnungen
Brühler Straße 73, 2340 Mödling

*Willkommen
dabeim.*





*Im Grünen
und trotzdem
im Geschehen.*


GARTEN PARK
am kleinen Anninger

ZEIT FÜR 'S *LEBEN.*

<i>Unser Wohnkonzept</i>	5
<i>Daheim wohlfühlen</i>	6
<i>Durchdachter Lebens(t)raum</i>	9
<i>Individuelle Services</i>	11
<i>Brübler Straße 73 auf einen Blick</i>	13
<i>Atemberaubende Lage</i>	14
<i>Infrastruktur und Umgebung</i>	17
<i>Rundum lebenswert</i>	18



Unser Wohnkonzept.

Ankommen, sich zu Hause fühlen. Ihr individuelles Wohngefühl entdecken und ein neues Lebensgefühl erleben. Im **GARTENPARK am kleinen Anninger** entstanden einzigartige Residenzen mit unverbaubarem Panorama in bester Hanglage am Fuße des kleinen Anningers. Und das am Rande des Wienerwalds, eingebettet in einen mehrere Hundert Jahre alten Baumbestand im umgrenzenden Park. Hier lässt sich das Leben spüren. Traum(aus)blicke inklusive.

Mittendrin in Ihrem Lebens(t)raum.

Auf einer Gesamtfläche von rund 6.800 m² entstanden vier architektonisch ansprechende Niedrigenergiehäuser. Jedes davon bietet zwölf modern ausgestattete und energieeffiziente Mietwohnungen in den Größen von 50 bis 131 m². Alle Einheiten verfügen über einen Balkon und/oder eine Terrasse bzw. einen Eigengarten im Erdgeschoß. Die an das Parkareal des Grundstücks angrenzenden 8.000 m² Wald- und Wiesenflächen tragen zusätzlich dazu bei, den Traum vom „Wohnen im Grünen“ zu verwirklichen. Entdecken und nützen Sie die „Zeit für's Leben“.



Daheim wohl fühlen.

Aufstehen und den Garten mit allen Sinnen genießen. Barfuß durch das frische Grün gehen, die Natur riechen und sich dabei zu Hause und angekommen fühlen. Ein Stück private Natur lässt sich in den **Gartenwohnungen** (von 50 bis 70 m²) in vollen Zügen genießen. Die Eigengärten mit Terrasse und Rasenfläche verfügen über einen direkten Wasser- und Stromanschluss.

Die **Geschoßwohnungen** (von 50 bis 72 m²) bieten mit durchdachter Raumaufteilung und moderner Ausstattung pure Wohlfühlatmosphäre für ein neues Lebensgefühl. Die hochwertig ausgestatteten Geschoßwohnungen können über einen allgemeinen Lift barrierefrei erreicht werden. Balkone und Terrassen bieten einen atemberaubenden Ausblick.

Die hochwertig ausgestatteten **Maisonettewohnungen** (von 80 bis 131 m²) bringen den Wohngenuss zur Perfektion. Die Raumaufteilung schafft Lebens(t)raum, die herrlichen Balkone und Terrassen bieten die Möglichkeit, Frischluft und Sonne zu tanken, ohne dafür die eigenen vier Wände verlassen zu müssen.

Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung und über eine moderne Küchen- und Sanitärausstattung. Für Sicherheit sorgen ein Brandmelder, eine Video-Gegensprechanlage, eine Alarmanlage und eine einbruchhemmende Wohnungstüre.





Durchdachter Lebens(t)raum.

Innere Balance finden. Die Wellnessoase.

- Beheizbarer Outdoor-Pool
- Sauna und Infrarotkabine
- Fitnessbereich für den sportlichen Ausgleich
- Entspannung im Ruheraum
- Garderoben mit Sanitärbereich

Feste feiern. Der Gemeinschaftsraum.

- Mietbarer Gemeinschaftsraum von rund 50 m² für private Feste
- Integrierte Küche
- Separater Lagerraum
- Eigener Sanitärbereich

Miteinander leben. Der Generationenpark.

- Rund 260 m² direkt an den Wald angrenzend
- Erholung, Kommunikation und Spielspaß für Jung und Alt
- Erlebnistraining für alle Sinne und Altersgruppen



BRÜHLER STRASSE 73



Individuelle Services.

Wohnen mit Mehrwert. Hier bleiben keine Wünsche offen.

■ **Concierge Service**

Ein professionelles Concierge-Team kümmert sich auf Anfrage um Ihre persönlichen Belange und sorgt mit seinen innovativen Dienstleistungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Einzigartiger Komfort auf höchstem Niveau.

■ **Service-Hotline**

Über unsere telefonische Service-Hotline 0800 50 10 20 können Mieter rund um die Uhr Schäden oder Mängel melden. Unsere Mitarbeiter kümmern sich umgehend um die Anliegen. Störungen können auch über das Online-Mieter-Service-Portal <http://service.ig-immobilien.com> gemeldet werden.

■ **SMS-Informationssystem**

Mittels SMS-Informationssystem bekommen Mieter wichtige Mitteilungen zu ihrem Mietobjekt per SMS oder E-Mail zugesandt, wie z. B. zu kurzfristig auftretenden Störungen.

■ **IG-Service Flitzer**

Der IG-Service Flitzer führt wichtige Wartungsarbeiten und Kleinreparaturen im **GARTENPARK am kleinen Anninger** durch, wie z. B. den Tausch von Leuchtmitteln.





Brühler Straße 73 Auf einen Blick.

- 48 moderne Mietwohnungen von 50 bis 131 m²
- Niedrigenergiebauweise
- Auf 3 Jahre gedeckelte Betriebskosten
- Nachhaltigkeitszertifikat nach DGNB

Höchste Qualität in der Wohnraumausstattung.

- Garten, Terrasse oder Balkon
- Hochwertige Innenausstattung und Bodenbeläge
- Moderne Küchen- und Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung (zentrale Gas-Heizanlage)
- Holz-Alufenster mit Dreischiebenisolierverglasung
- Einbruchhemmende Wohnungstür, Alarmanlage
- Rauchmelder
- Video-Gegensprechanlage, Kabel-TV
- Einlagerungsräume
- Rollstuhlgerechte Personenaufzüge
- Überdachte PKW-Stellplätze

Für Ihr Plus an Lebensqualität.

- Concierge Service
- Outdoor-Poolanlage, Sauna, Infrarotkabine, Fitnessbereich
- Gemeinschaftsraum
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Waschküche
- Generationenpark mit moderner Gartenarchitektur
- Absolute Ruhelage am Rande des Wienerwalds
- Gute Infrastruktur und erstklassige Verkehrsanbindung
- Vielfältige Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe



Atemberaubende Lage.

Genießen Sie den traumhaften, unverbaubaren Ausblick, der seinesgleichen sucht. Mitten im Naturpark Föhrenberge können Sie der Hektik des Alltags entfliehen. Ohne Ihre eigenen vier Wände zu verlassen, leben Sie mitten im Grünen, aber keineswegs im Abseits.

Der **GARTENPARK am kleinen Anninger** liegt im Ort Vorderbrühl an der Grenze zu Hinterbrühl und ist eingebettet zwischen den geschichtsträchtigen Vororten Wiens. Hier beginnt die Natur vor der Haustür und doch sind die Geschäfte für einen gemütlichen Einkaufsbummel in der beliebten Fußgängerzone in Mödling nur wenige Fahrminuten entfernt. Durch die angrenzende Wiener Außenringautobahn A21 sowie die perfekte Bus- und Bahnanbindung erreicht man Wien schnell und unkompliziert. Kindergärten, Schulen und Lokale befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Wohnresidenzen. Weiterführende Schulen in Mödling und Maria Enzersdorf sind rasch zu erreichen.





Infrastruktur und Umgebung.

IN IHRER NÄHE BEFINDEN SICH

 Rathaus, Gemeindeamt	600 m	 Bank	600 m
 Volksschule	600 m	 Post	600 m
 Kindergarten	700 m	 Polizei	850 m
 Supermarkt	500 m	 Bushaltestelle	200 m
 Apotheke	650 m	 Bahnhof Mödling	4 km

MIT DEM AUTO SIND SIE EBENFALLS BESTENS ANGEWUNDEN

Mödling Zentrum	ca. 5 Fahrminuten entfernt
Shopping City Süd	ca. 15 Fahrminuten entfernt
Flughafen Wien	ca. 30 Fahrminuten entfernt
Wiener Innenstadt	ca. 30 Fahrminuten entfernt



Rundum lebenswert.

Zeitgemäßes, exklusives Wohnen. Hier hat Leben Zukunft.

- Brühler Straße 73, 2340 Mödling
- 4 Niedrigenergiehäuser mit je 5 Geschossen
- 48 moderne Mietwohnungen mit Balkon, Terrasse oder Garten
- Wohnungsgrößen von 50 m² bis 131 m²
- Verschiedene Wohnungstypen
- Generationenpark, Fitness- und Wellnessbereich, Outdoor-Pool, Concierge Service
- DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold
- Auf 3 Jahre gedeckelte Betriebskosten
- Bezugsfertig: ab sofort

Fotocredit: August Lechner, sky-cam.net

Technische Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Stand: Juli 2016

