



## AM BRUCKHAUFEN

**Doppelhäuser im Eigentum**  
zwischen Alter und Neuer Donau



# PROJEKTBESCHREIBUNG AM BRUCKHAUFEN



5  
DOPPELHÄUSER

## WOHNEN IN BESTER NACHBARSCHAFT. NAHE AN DER STADT, NAHE AM LANDLEBEN.

Was macht eine Immobilie zu einem perfekten Zuhause für viele Jahre? Viel Platz, hochwertige Ausstattung? Es sind viele Faktoren und Details, die sich ausgewogen zu einem gemeinsamen Bild zusammenfügen müssen, damit ein Ort entsteht, an dem man sich wirklich wohlfühlen kann. Für uns war es deswegen auch besonders wichtig, dass die Häuser im Gegensatz zu vielen anderen Vorhaben in der Umgebung auf Eigengrund gebaut werden. Am Bruckhausen sind nur wenige Immobilien am Markt und verfügbare Häuser auf Eigengrund eine wahre Rarität. Anders als bei einem Bau im Baurecht gehört das Grundstück nach dem Kauf Ihnen – in dieser Lage eine praktisch einmalige Gelegenheit.

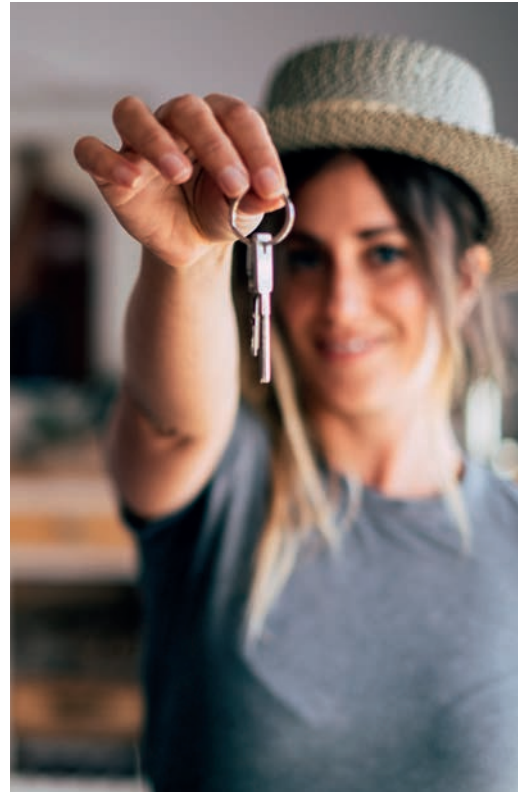
Unser Wohnbauprojekt „Am Bruckhausen“ hat es sich zum Ziel gesetzt, genau diese Harmonie vieler positiver Einzelheiten zu erreichen. Deswegen wurde es von Beginn an nicht als große Wohnanlage, sondern als Gesamtkonzept geplant, das sich auf drei Standorte aufteilt. Im Rahmen dieses Ansatzes realisieren wir fünf modern ausgestattete Doppelhäuser, insgesamt also 10 Häuser. Sämtliche dieser Objekte teilen sich die gleiche, durchdachte Raumaufteilung, ihre architektonische Gestaltung, aber auch dieselbe hochwertige Ausstattung. Unsere Idee eines idealen Zuhauses ist von Zuverlässigkeit

geprägt. Deshalb sind wir speziell bei den verwendeten Materialien und der eingesetzten Bautechnik keine Kompromisse eingegangen. Die von uns mit bewährten Partnern errichteten Ziegelmassivhäuser sind nicht nur robust – sie bieten ein angenehmes Raumklima und hervorragende Wärme- und Schalldämmung.

Die Häuser verfügen jeweils über drei Geschosse, eine Terrasse, einen eigenen Garten und eine weitere Terrasse, die über das Dachgeschoß zugänglich ist und einen einzigartigen Ausblick bietet. Solange der Bau der einzelnen Gebäude noch nicht begonnen hat, können wir gerne Ihre individuellen Wünsche berücksichtigen – so ist es möglich, Ihr Haus um ein Kellergeschoß zu erweitern oder das Dachgeschoß um ein eigenes Badezimmer zu ergänzen.

Hier passt einfach alles zusammen. Die ruhige, aber stadtnahe Lage, die zeitlose Architektur, die lebensnah geplanten Grundrisse und die gute Nachbarschaft.

**Willkommen zu Hause.**



## ALLES AUF EINEN BLICK

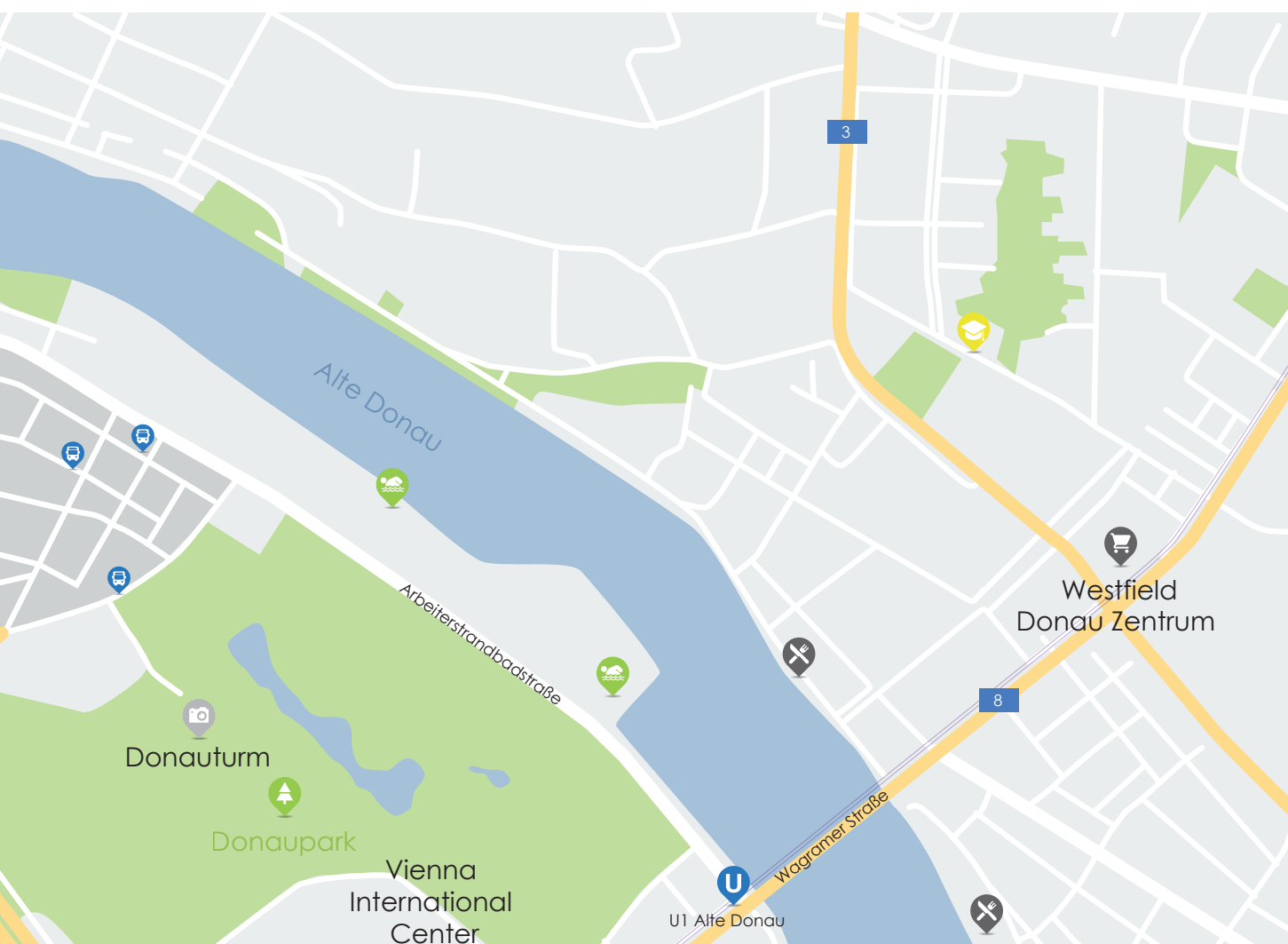
- 5 Doppelhäuser  
Spanngasse 6 und 6a, Sandrockgasse 4, Bruckhaufner Hauptstraße 19 und 19a, 1210 Wien
- Eigengrund
- 3 Geschosse
- Keller auf Wunsch
- Wohnfläche von 94 bis 146 m<sup>2</sup>
- belagsfertig
- Gartenfläche von 30 bis 148 m<sup>2</sup>
- 4 bis 5 Zimmer, 1 Vorraum, 2 WCs, 1 Bad
- massive Bauweise
- Bauträger, Beratung und Verkauf Hart & Hart Bauträger GmbH

## MEIN SCHÖNSTES STÜCK WIEN

Bruckhausen ist eine der schönsten Wohngegenden Wiens und doch noch ein absoluter Geheimtipp. Das relativ kleine Grätzl in Floridsdorf ist ein sehr junger Stadtteil. Ursprünglich war das Gebiet Besitz des Stiftes Klosterneuburg, bis es die Stadt Wien schließlich Mitte der 30er Jahre ankauft und als Bauland widmete. Damals gab es hier bereits eine beschauliche Siedlung und mehrere Kleingärten. Auch heute noch hat das überschaubare Areal einen dorfähnlichen Siedlungscharakter und wird vor allem von Einfamilienhäusern bestimmt. Die Häuser und Straßen könnten so auch in einem kleinen Vorort von Wien liegen – diese idyllische Ausstrahlung macht den Charme von Bruckhausen aus.

Trotzdem liegt das Stadtzentrum von Wien in unmittelbarer Nähe. Gerade einmal eine Viertelstunde sind Sie von hier aus zum Stephansplatz unterwegs. Die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie das übergeordnete Straßennetz machen den Standort zu einem idealen Ausgangspunkt aller Ihrer Wege. Eine erstklassige Infrastruktur und zahlreiche Naherholungsgebiete wie Donaupark, Donauinsel und Alte Donau in der näheren Umgebung machen das Leben hier zu einer besonderen Erfahrung.









## LANGLEBIGE ELEGANZ

Ein Zuhause sollte ein Platz sein, an dem man abschalten und sich entspannen kann. Die Ausstattung ist dabei ein wichtiger Teil, der das Ambiente eines Wohnraumes ausmacht. Wir haben bei der Auswahl der Ausstattungselemente der Häuser „Am Bruckhausen“ besonders auf hohe Qualität und zeitlose Ästhetik geachtet. In sämtlichen Wohnräumen wird hochwertiger Echtholz-Parkettboden verlegt. In den Sanitärräumen finden sich Feinsteinzeug- und Keramik-Fliesen eines namhaften Markenherstellers. Hochwertige Materialien prägen ganz wesentlich den Charakter und die Ausstrahlung eines Raums – wir wollten, dass Sie sich als zukünftiger Bewohner schon beim ersten Betreten Ihres neuen Hauses wohlfühlen. Bei der Auswahl der verwendeten Produkte war aber auch die Langlebigkeit ein wichtiges Kriterium – so werden Sie auch nach vielen Jahren noch Freude an Ihrem Haus und seiner Ausstattung haben.

## ALLTÄGLICHER LUXUS

Manche Dinge bemerkt man erst, wenn man länger in einem Haus lebt. Wir haben gerade diesen Details großes Augenmerk geschenkt. Die Fußbodenheizung des Hauses wird über eine moderne Luftwärmepumpe betrieben und sorgt in den kälteren Monaten für wohlige Wärme, in der Sie auch entspannt barfuß durchs Haus gehen können, ohne kalte Füße zu bekommen. Zusammen mit ausgezeichneter Wärmedämmung und dreifach verglasten Fenstern ist dabei sichergestellt, dass die hohe Energieeffizienz des Gebäudes für niedrige laufende Kosten sorgt. Die Beschattung des Hauses haben wir über außen liegende Rollläden gelöst – so bleibt das Gebäude auch in der Hitze des Hochsommers noch angenehm kühl.



## AUSSTATTUNG DOPPELHÄUSER BRUCKHAUFEN AUF EINEN BLICK

- belagsfertig
- Garten- und Dachterrasse
- Kfz-Stellplatz
- hochwertiger Parkett auf Wunsch
- hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen auf Wunsch
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz mittels einbruchshemmenden Rollläden
- Fußbodenheizung
- massive Bauweise
- energieeffiziente Luftwärmepumpe







## SPANNGASSE 6 UND 6A

1210 Wien | 2 Doppelhäuser

### DAS LEBEN IN RUHE GENIESSEN

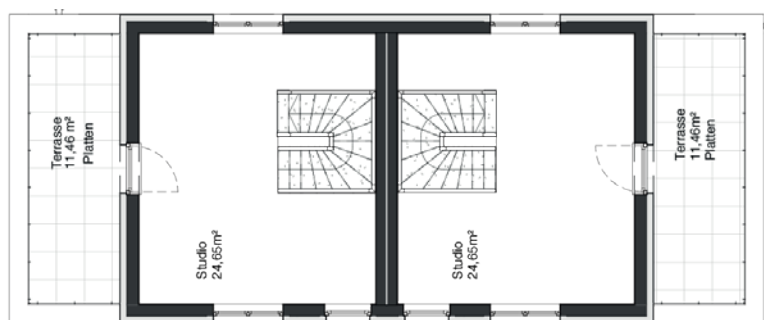
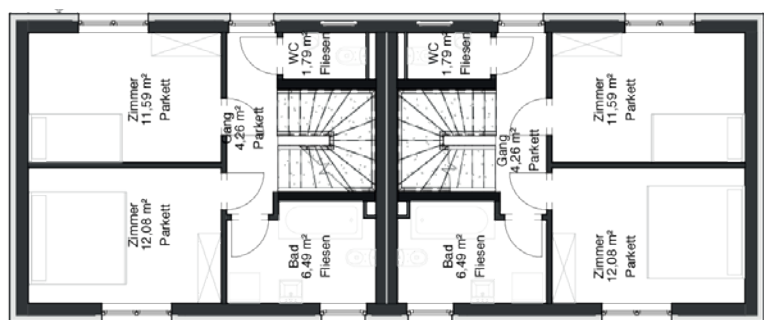
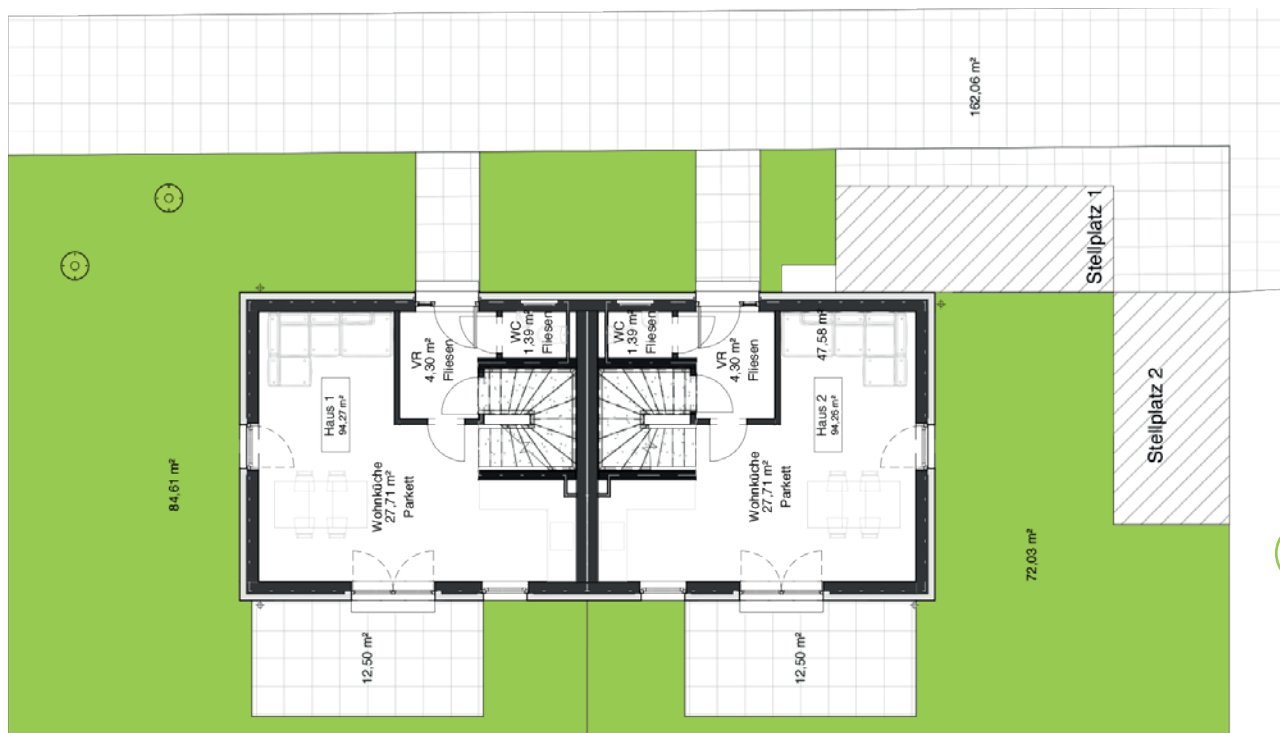
Wenn man vor dem Grundstück an der Spanngasse 6 steht, kann man sich kaum vorstellen, dass die Wiener Innenstadt nur einen Katzensprung entfernt ist. Hier liegt einem die Stadt tatsächlich zu Füßen, denn zur U6-Station Neue Donau gehen Sie von Ihrem neuen Zuhause aus gerade einmal 5 Minuten. Über die nahegelegene Busstation der Linie 20 erreichen Sie das Vienna International Center, die Badestelle am Kaiserwasser und die U1-Station Kaisermühlen VIC.

Besonders attraktiv ist diese Lage auch durch ihre direkte Nähe zum Familienbadestrand Neue Donau, den Sie in entspanntem Tempo in nur rund 5 Minuten erreichen. Vor allem in den Sommermonaten erwartet Sie hier Urlaubsfeeling pur – wer will schon in die Ferne reisen, wenn der Strand unmittelbar nebenan liegt? Hier befindet sich auch das sehr beliebte Lokal USUS am Wasser, auf dessen Sonnendeck Sie bei Steckerlfisch und einem kühlen Bier den traumhaften Blick über die Neue Donau genießen können.



4 bis 5  
Zimmer

2  
DOPPELHÄUSER







1 Erdgeschoß

2 Obergeschoß

3 Dachgeschoß

## SANDROCKGASSE 4

1210 Wien | 1 Doppelhaus

### LEBEN NAHE AM WASSER

Diese Liegenschaft kann man getrost ohne zu übertreiben als Paradies bezeichnen. Hier in der ruhigen Sandrockgasse gibt es kaum Verkehr und spätestens in der Nacht ist es mucksmäuschenstill. Durch die Bushaltestelle der Linie 20A, die buchstäblich vor der eigenen Haustüre liegt, sind Sie hier bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Auch mit dem Auto sind Sie nicht nur schnell in der City, sondern auch rasch draußen am Land. Bemerkenswert an dieser Adresse ist jedoch nicht nur, wo man von hier aus hinfahren kann, sondern wo man ist. Für all jene, die die Nähe zum Wasser suchen, und natürlich insbesondere für Familien mit Kindern könnte es wohl kaum einen besseren Wohnort geben. Denn die Naherholungsgebiete Floridsdorfer Wasserpark, das Angelibad und der ArbeiterInnenstrand liegen von hier aus in etwa gleich weit entfernt und sind jeweils in unter 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Schon der Alltag ist hier einfach außergewöhnlich.

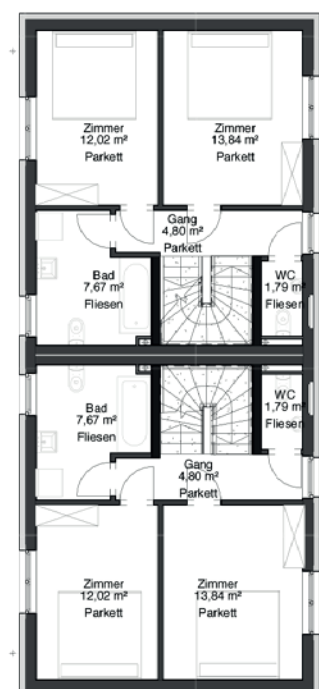






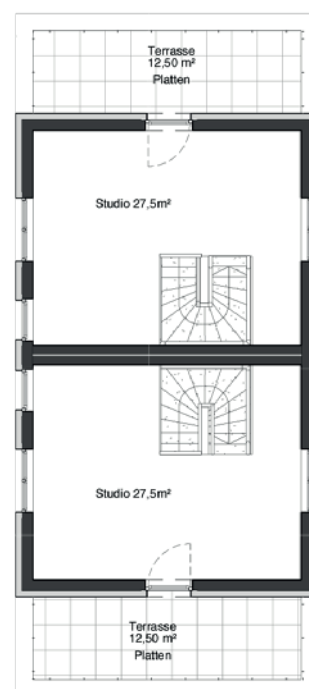
1

**Erdgeschoß**



2

**Obergeschoß**



3

**Dachgeschoß**





## BRUCKHAUFNER HAUPTSTRASSE 19 UND 19A

1210 Wien | 2 Doppelhäuser

### NATÜRLICH ENTSPANNT WOHNEN.

Was einem bei einem entspannten Spaziergang durch die Bruckhaufner Hauptstraße gleich ins Auge fällt, ist, wie viel Grün es hier gibt. Ein breiter Rasenstreifen trennt die Seite unserer Liegenschaft von der Straße und zahlreiche Bäume spenden Schatten. Der Namen Hauptstraße ist in diesem Fall etwas trügerisch – denn die wenig befahrene Gasse ist kaum breit genug für zwei Autos und dementsprechend ruhig. Dennoch ist der Anschluss an das Straßennetz ausgezeichnet – bei guter Verkehrslage erreichen Sie den Stephansplatz in rund einer Viertelstunde.

Wer nach einer Balance aus Nähe zur Natur und guter Erreichbarkeit der Innenstadt sucht, der ist hier genau richtig. Das darüber hinaus bei extrem hoher Lebensqualität in einer Ruhelage, in der Sie problemlos die Fenster in der Nacht offen lassen können. Dieses wunderschöne Grundstück liegt in perfekter Lage zwischen mehreren großen Naherholungsgebieten. Sowohl den Familienbadestrand Neue Donau, den Donaupark als auch die Brigittenauer Bucht können Sie von hier aus bequem zu Fuß erreichen. Eine Lage, die jeden Tag mediterranes Lebensgefühl aufkommen lässt.



Massive  
Bauweise

2  
DOPPELHÄUSER







3 Dachgeschoß

2 Obergeschoß

1 Erdgeschoß

# BAUTRÄGER

## HART & HART

### WIR SIND FÜR SIE DA – DARAUF KÖNNEN SIE SICH VERLASSEN.


Wir sind ein österreichischer Bauträger mit philippinischen Wurzeln. Als ambitioniertes Familienunternehmen waren uns Zuverlässigkeit, Fairness, Termintreue und Kundennähe von Anfang an besonders wichtig. So haben wir uns seit unserer Gründung im Jahr 2013 sehr schnell einen ausgezeichneten Ruf erarbeitet.

Wir sind rundum für unsere Kunden da und begleiten Sie von der Planung über die Organisation und Überwachung der Realisierung bis hin zur Finanzierung. Durchdachte Planung, hohe Bauqualität und Problemlösungskompetenz prägen unsere Arbeit – wir setzen uns dafür ein, das bestmögliche Ergebnis für Sie zu erreichen.





## HART & HART BAUTRÄGER GMBH

 Wagramer Straße 22  
1220 Wien

 +43 1 209 3777-0

 [verkauf@hart-hart.at](mailto:verkauf@hart-hart.at)

 [www.hart-hart.at](http://www.hart-hart.at)

**Disclaimer:** Die Hart & Hart Bauträger GmbH übernimmt keine Garantie dafür, dass die in dieser Broschüre bereitgestellten Informationen und Daten vollständig, richtig und in jedem Fall aktuell sind. Die dargestellten Informationen stellen kein Verkaufsangebot dar, sondern haben rein informativen Charakter. Die Gärten werden lediglich mit Rasen übergeben. Die Bepflanzung und Ausstattung sind nicht inkludiert. Die Hart & Hart Bauträger GmbH haftet nicht für mittelbare oder unmittelbare Schäden jeder Art, die im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Broschüre entstanden sind (Juni 2022, Änderungen vorbehalten).







[www.hart-hart.at](http://www.hart-hart.at)

**Konzept & Design:** Bosak und die Wölfe GmbH, [www.bosakunddiewoelfe.at](http://www.bosakunddiewoelfe.at)

**Fotos:** [www.schubert-photography.at](http://www.schubert-photography.at), [www.burgerfoto.com](http://www.burgerfoto.com)

**Renderings:** [www.lukajovanovicdesign.com](http://www.lukajovanovicdesign.com)

Satz- und Druckfehler vorbehalten!