



Green Living

wohnen am Mühlbach in Baden



FELLMANN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH
A - 3200 OBER-GRAFENDORF, MANKERSTRASSE 1A

Green Living steht für die Realisierung eines Wohnparks der im Einklang mit der Natur konzipiert wurde und sowohl Lebens- als auch Wohnqualität nachhaltig vereint. Geplant nach den klima:aktiv Kriterien entspricht das Wohnhaus der Wärmeschutzklasse A und ermöglicht die Nutzung der maximalen NÖ Wohnbauförderung.

Auf einem Grundstück von 2.900 m² entsteht **das Projekt**. Die 20 Wohneinheiten zwischen 60 – 130m², teilweise mit Gartenanteil bzw. Terrasse oder Balkon, befinden sich in einem weitläufigen Grünareal am Mühlbach.

Vom Kellergeschoss mit Tiefgarage, Lagerabteilen und Allgemeinräumen gelangt man bequem, per Aufzug, in die darüber liegenden Wohnungen.



Bauherr: Metropolis Projektgesellschaft, MRE Projekt Melkergasse 13 Bauträger GmbH 

Ihr Ansprechpartner:

Tamara Gruber - Fellmann

Mobil. 0664 / 460 75 99 | office@fellmann.at

www.fellmann.at 

Erdgeschoss

Top 01 - 05 Green Living - wohnen am Mühlbach in Baden

FELLMANN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH
A - 3200 OBER-GRAFENDORF, MANKERSTRASSE 1A

Top 01:

4 Zimmer Wohnung mit Terrasse & Garten, Orientierung Richtung Westen

Wohnnutzfläche 102,8m² | Terrasse 12,6m² | Garten 63,0m² | Keller 5,2m² | EUR 285.432,-

Top 02:

2 Zimmer Wohnung mit Terrasse & Garten, Orientierung Richtung Süden & Osten

Wohnnutzfläche 74,6m² | Terrasse 14,0m² | Garten 61,7m² | Keller 5,2m² | EUR 214.106,-

Top 03:

4 Zimmer Wohnung mit Terrasse & Garten, Orientierung Richtung Osten

Wohnnutzfläche 111,2m² | Terrasse 12,6m² | Garten 139,7m² | Keller 5,2m² | EUR 315.066,-

Top 04:

3 Zimmer Wohnung mit Terrasse & Garten, Orientierung Richtung Osten & Norden

Wohnnutzfläche 83,0m² | Terrasse 14,0m² | Garten 255,3m² | Keller 5,0m² | EUR 261.286,-

Top 05:

3 Zimmer Wohnung mit Terrasse & Garten, Orientierung Richtung Westen & Norden

Wohnnutzfläche 79,7m² | Terrasse 14,0m² | Garten 198,2m² | Keller 5,0m² | EUR 245.527,-

Die Lage Zentrale Ruhelage mit Erholungswert, gut angebunden an das tägliche Leben:

- Weitläufiges Grünareal am Mühlbach
- Breites Schulangebot, Gymnasium, HAK/HASCH und Pädagogische Akademie liegen in Gehweite
- Gute Erreichbarkeit: Südbahnhaof 800m entfernt, Wiener Lokalbahn Station Melkergründe in unmittelbarer Nähe, rasche Verkehrsanbindung an die A2 Südautobahn



Lageplan EG

Ihr Ansprechpartner:

Tamara Gruber - Fellmann

Mobil. 0664 / 460 75 99 | office@fellmann.at

www.fellmann.at

Obergeschoss



Top 06 - 11

Green Living - wohnen am Mühlbach in Baden

FELLMANN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH
A - 3200 OBER-GRAFENDORF, MANKERSTRASSE 1A

Top 06:

4 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Westen
Wohnnutzfläche 102,8m² | Balkon 8,3m² | Keller 5,0m² | EUR 285.852,-

Top 07:

2 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Süden
Wohnnutzfläche 74,6m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,0m² | EUR 210.980,-

Top 08:

4 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Süden & Osten
Wohnnutzfläche 90,9m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,0m² | EUR 252.399,-

Top 09:

2 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Osten
Wohnnutzfläche 60,0m² | Balkon 8,3m² | Keller 5,0m² | EUR 173.054,-

Top 10:

3 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Norden & Osten
Wohnnutzfläche 83,0m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,2m² | EUR 229.161,-

Top 11: [siehe Grundriss]

3 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Norden & Westen
Wohnnutzfläche 79,5m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,2m² | EUR 221.305,-



Top 11

Bemerkung:
Planungsbeispiel - Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. Stand Jänner 2010

1. Dachgeschoss

Top 12 - 17 Green Living - wohnen am Mühlbach in Baden

FELLMANN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH
A - 3200 OBER-GRAFENDORF, MANKERSTRASSE 1A

Top 12:

4 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Westen
Wohnnutzfläche 102,8m² | Balkon 8,3m² | Keller 5,0m² | EUR 289.521,-

Top 13:

2 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Süden
Wohnnutzfläche 74,6m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,0m² | EUR 214.449,-

Top 14:

4 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Süden & Osten
Wohnnutzfläche 90,8m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,0m² | EUR 257.803,-

Top 15:

2 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Osten
Wohnnutzfläche 60,0m² | Balkon 8,3m² | Keller 5,0m² | EUR 175.117,-

Top 16: [siehe Grundriss]

3 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Norden & Osten
Wohnnutzfläche 83,0m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,0m² | EUR 231.274,-

Top 17:

3 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Norden & Westen
Wohnnutzfläche 79,5m² | Balkon 8,0m² | Keller 5,0m² | EUR 223.910,-



Bemerkung:
Planungsbeispiel - Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. Stand Jänner 2010

Ihr Ansprechpartner:

Tamara Gruber - Fellmann

Mobil. 0664 / 460 75 99 | office@fellmann.at

www.fellmann.at

Bauherr: Metropolis Projektgesellschaft, MRE Projekt Melkergasse 13 Bauträger GmbH

metropolis

2. Dachgeschoss

Top 18 - 20 Green Living - wohnen am Mühlbach in Baden

FELLMANN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH
A - 3200 OBER-GRAFENDORF, MANKERSTRASSE 1A

Top 18:

3 Zimmer Wohnung mit Balkon, Orientierung Richtung Norden & Westen

Wohnnutzfläche 109,0m² | Balkon 8,3m² | Keller 5,1m² | EUR 264.609,-

Top 19:

3 Zimmer Wohnung mit Terrasse, Orientierung Richtung Norden & Osten

Wohnnutzfläche 100,7m² | Dachterrasse 18,3m² | Keller 5,1m² | EUR 245.893,-

Top 20: [siehe Grundriss]

4 Zimmer Wohnung mit Balkon & Terrasse, Orientierung Richtung Osten, Süden & Westen

Wohnnutzfläche 158,2m² | Balkon 8,3m² | Dachterrasse 18,3m² | Keller 5,1m² | EUR 388.571,-

Top 01 - 20 Grundausrüstung

- Ziegelmassivbau
- Wärmedämmung und Baumaterialien baubiologisch und ökologisch ausgewählt
- Holz-Pelletsheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung
- Komfort-Wohnraumlüftung mit vorgewärmter Frischluft
- 3-Scheiben Isolierglasfenster
- Marken-Sanitärausstattung (Laufen, Kludi)
- Attraktive Holzböden
- Medienkonzept

schlüsselfertig



Bemerkung:
Planungsbeispiel - Irrtümer und Druckfehler vorbehalten. Stand Jänner 2010

Bauherr: Metropolis Projektgesellschaft, MRE Projekt Melkergasse 13 Bauträger GmbH

metropolis

Ihr Ansprechpartner:

Tamara Gruber - Fellmann

Mobil. 0664 / 460 75 99 | office@fellmann.at

www.fellmann.at