

# VIAROSA - nachhaltig Wohnen vor den Toren Wiens



Ihre Ansprechpartnerin

**Isabella Jindracek**

| [i.jindracek@bwsg.at](mailto:i.jindracek@bwsg.at)

| [www.bwsg.at/](http://www.bwsg.at/)

---

## **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## VIAROSA - nachhaltig Wohnen vor den Toren Wiens



### Beschreibung

Umgeben vom Naturparadies Wienerwald und doch gleich vor den Toren Wiens entsteht der exklusive VIAROSA Wohnpark mit insgesamt 30 schlüsselfertigen Doppelhaushälften.

Nachhaltigkeit und hohe Qualität stehen hier am Programm: Die südseitig ausgerichteten Doppelhäuser werden in umweltschonender und energieeffizienter Massivholzbauweise errichtet. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe. Die Energiewerte entsprechen dem Gold Standard. Bei den Fenstern handelt es sich um hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster. Es werden durchwegs nur hochwertigste Materialien verwendet, um maximale Qualität und Wohngenuss zu erzielen. Alle Doppelhaushälften verfügen über fünf geräumige Zimmer. Im Erdgeschoß befinden sich eine große Wohnküche, ein Wirtschaftsraum, ein WC, ein Technikraum sowie ein Vorraum. Aus dem Wohnzimmer gelangt man über eine teils vom Baukörper selbst überdachte Terrasse in den Garten, die Richtung Süden ausgerichtet ist. Das Obergeschoß wird mit einer Stiege, welche aus dem Wohnzimmer in einen Gang führt, erschlossen. Der Gang führt in drei gut geschnittene Zimmer, weiters erschließt er ein WC und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoß befindet sich ein geräumiges Studio, das viele Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Ob als Büro mit Küchenzeile, Fitnessraum mit Sauna oder großzügiger Masterbedroom mit Bad en Suite genutzt werden kann. Vom Studio aus gelangt man ebenso auf die herrliche Dachterrasse mit Blick auf den Schneeberg und die weitere Umgebung, dort kann man die Seele baumeln lassen und lauschige Stunden im Freien verbringen. Jedes Haus hat zwei PKW-Stellplätze im Freien, einen großzügigen Garten mit Terrasse sowie einer Dachterrasse. Draussen sind bereits die Anschlüsse für einen Pool vorbereitet damit dem Badespaß im eigenen Garten nichts mehr im Wege steht.

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage <https://viarosa.bwsg.at>.

---

### Sie möchten diese Wohnung besichtigen oder benötigen weitere Informationen?

Bei diesem Projekt arbeiten wir exklusiv und ausschließlich mit externen Partnern zusammen.

Für weitere Informationen zum Wohnpark VIAROSA oder um einen **kostenfreien Besichtigungstermin** zu vereinbaren, **kontaktieren Sie** bitte **einen unserer Partner** gleich **direkt**.

Dieser Service ist für unsere Kunden natürlich **kostenlos**, alle Häuser werden **provisionsfrei** vergeben.

---

#### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Ges.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 • 1100 Wien  
[www.bwsg.at](http://www.bwsg.at)

## Kontaktdaten unserer Partner:

### **DECUS Immobilien**

Elemer Szüts  
0664 11 888 16  
szuets@decus.at

### **IMMOcontract**

Simone Vasicek  
0676 841420-605  
s.vasicek@immocontract.at

Hier lassen sich die Vorteile von Stadt und Land gemeinsam unter einen Hut bringen:

#### VERKEHR

Tolle öffentliche Anbindung, ideal für Pendler über die neue Pottendorferlinie: 25 min bis Wien Meidling. Mit dem Auto erreicht man die Autobahn in ca. 3 min, die Wiener Stadtgrenze in ca. 20 min.

#### EINKAUFEN

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenso wie eine Apotheke, Ärzte und Banken in unmittelbarer Umgebung. Auch kulinarisch kann man es sich gut gehen lassen, Hausmannskost in alteingesessenen Gasthäusern, Pizza, Kebap und Eis kann man sich direkt vor Ort schmecken lassen. Cafés, Bars und Bäckereien befinden sich ebenso im gewachsenen Ortskern und laden zum Verweilen ein.

#### BILDUNG

Direkt in Pottendorf befinden sich ebenso ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule. Eine Montessorischule, private und öffentliche Gymnasien, sowie andere weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind teilweise mit eigenen Schulbussen, die die Kinder abholen, angebunden.

#### ERHOLUNG

Für Ihre kostbare Freizeit bietet die wunderschöne Gegend ein breites Spektrum an Möglichkeiten für unvergessliche Stunden mit Freunden und Familie. Golfer dürfen sich über die Nähe zu gleich zwei exklusiven Golfclubs (Fontana und Schloß Ebreichsdorf) freuen. Im und rund um das Magna Racino kommen Pferdefreunde auf ihre Kosten. Der Dumba Park mit seiner Schmetterlingswelt, dem Dinosaurier- und dem Kletterpark ist ein beliebtes Familienausflugsziel für Groß und Klein. Wer es lieber gemütlich mag kann natürlich auch einen Spaziergang durch den historischen Schlosspark in Pottendorf machen oder am Badeteich in Oberwaltersdorf entspannen. Die zahlreichen beliebten Wanderrouten im Wienerwald sind ohnehin kein Geheimtipp mehr.

#### MIETKAUF

Selbstverständlich können Sie Ihr Traumhaus sofort kaufen. Die Anschaffung eines Eigenheims ist allerdings die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihr VIAROSA-Haus mit unserer attraktiven Mietkauf-Variante vorerst entspannt mieten können.

Wenn Sie Ihr Haus innerhalb der ersten zehn Jahre kaufen, profitieren Sie von

- einem niedrigen Eigenkapitalbedarf, da Sie lediglich 100.000 EUR als Mietzinsvorauszahlung benötigen, die noch dazu beim Kauf binnen 10 Jahren voll angerechnet wird
- einer niedrigen monatlichen Belastung,
- einer Anrechnung von 85% der bezahlten Nettomiete sowie

---

#### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Ges.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

- eines fix kalkulierbaren Kaufpreises durch eine fixe Indexierung von 2% p.a., die im Hinblick auf die aktuelle Preisentwicklung sehr moderat ist.

Sollten Sie sich entscheiden, Ihr VIAROSA-Haus doch nicht zu kaufen, sondern weiterhin mieten zu wollen, läuft ihr Mietvertrag nach 10 Jahren unbefristet weiter. Auch mit Ihrem Hauptmietzins in 10 Jahren können Sie bereits heute kalkulieren, da wir die Wertsicherung gemäß VPI mit 3% deckeln.

Sollten Sie von Ihrem VIAROSA-Haus doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen. Ihre Mietzinsvorauszahlung erhalten Sie anteilig rückerstattet.

Für nähere Informationen hierzu kontaktieren Sie uns bitte direkt per Mail oder Telefon damit wir Ihnen den bestmöglichen Service und eine optimale Beratung bieten können.

---

**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 86,77 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 75,08 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Q1 2023
Zimmer:	5	Mietdauer:	unbefristet
Bäder:	1	Mobiliar:	nicht möbliert
WCs:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Gärten:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	2	Zustand:	Erstbezug
Stellplätze:	2	Baujahr:	2022
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.12.2031
		HWB:	<b>A</b> 13,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A++</b> 0,55

## Ausstattung

Bauweise:	Holz, Massiv	Energetyp:	Niedrigenergiehaus
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeurung:	Luftwärmepumpe		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.426,27 €	Finanzierungsbeitrag:	100.000,00 €
Miete:	969,07 €		
Betriebskosten:	327,54 €		
Umsatzsteuer:	129,66 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.426,27 €		

---

### BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Weitere Fotos



---

### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.



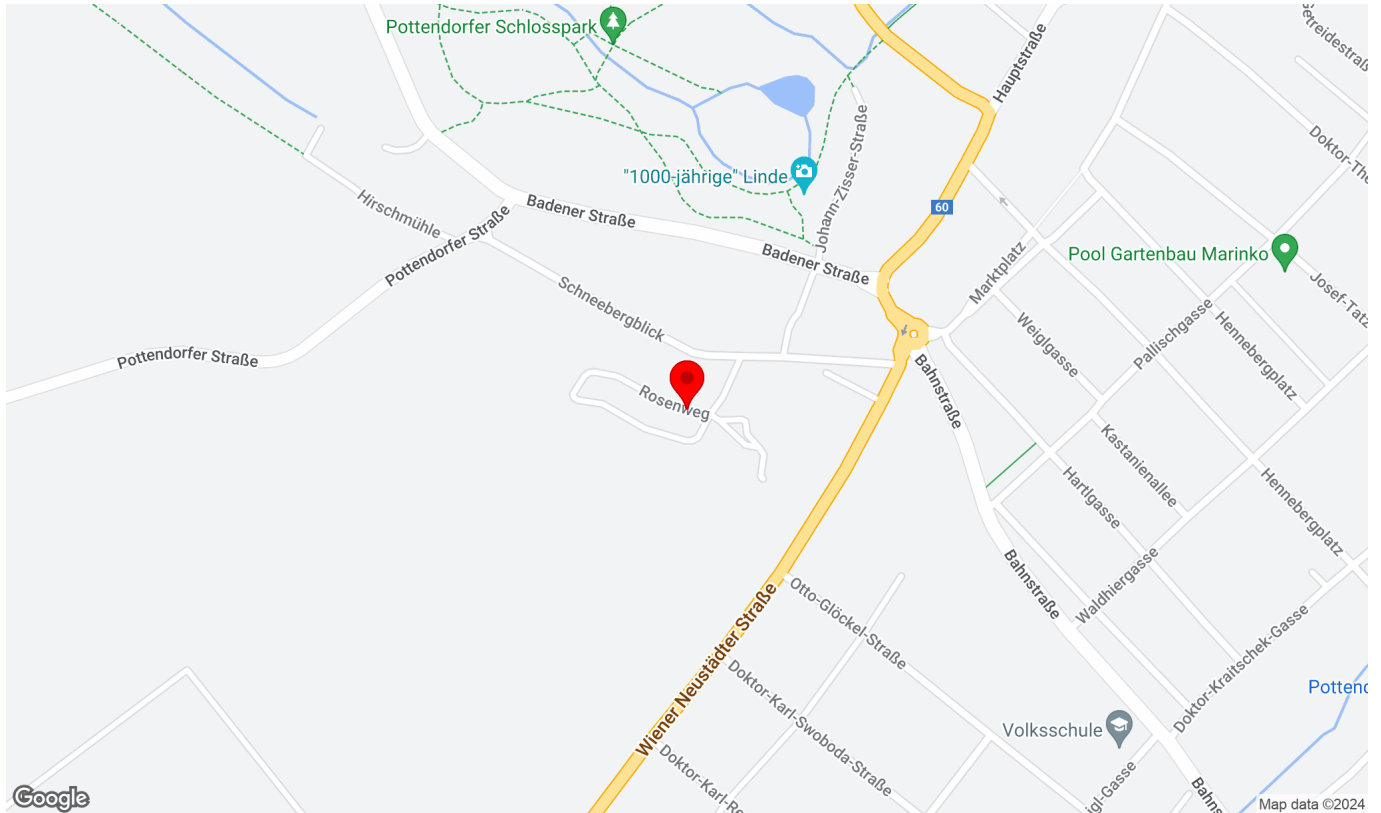
---

**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Lage

Rosenweg, 2486 Pottendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m

### Verkehr

Bus	250 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	2.250 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	750 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.



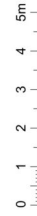
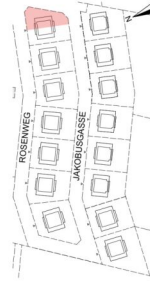
Plan

WOHNNUTZFLÄCHE	
Erdgeschoss	81,41 m <sup>2</sup>
Oberegeschoss	83,53 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	25,06 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>150,00 m<sup>2</sup></b>

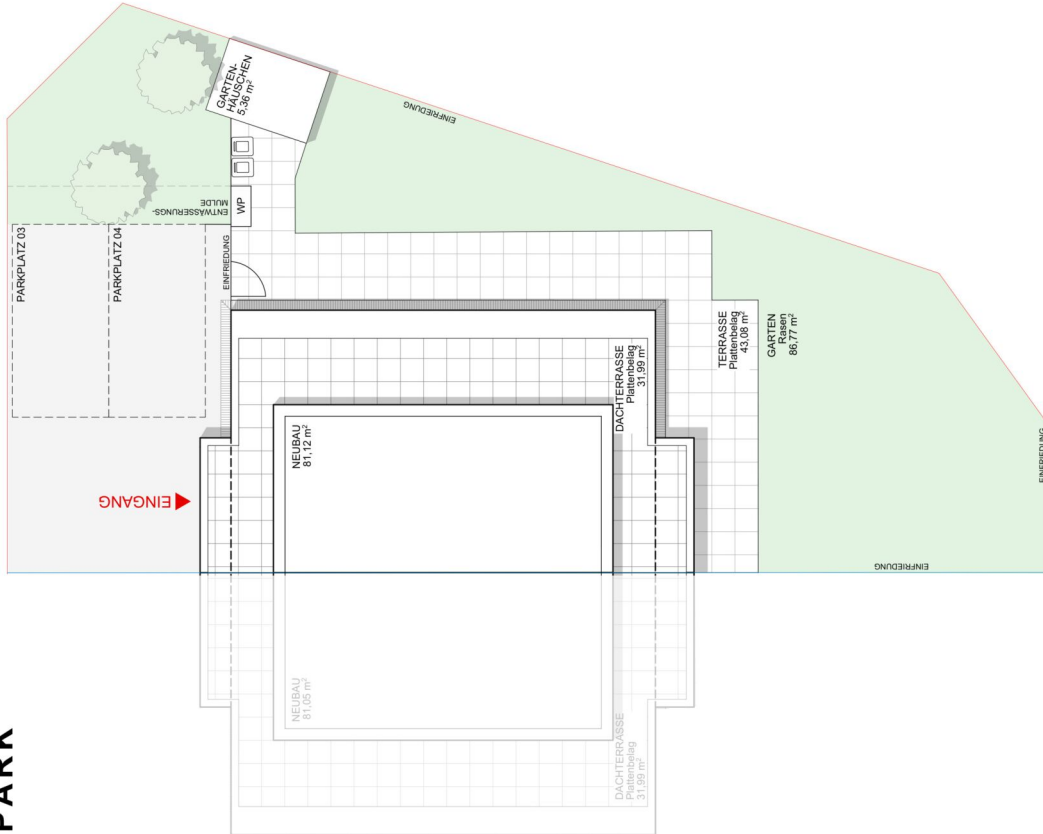
FREIFLÄCHEN	
Garten	86,77 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	43,09 m <sup>2</sup>
Gartentulasschen	5,36 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	31,59 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>167,20 m<sup>2</sup></b>

- LEGENDE**
- Schalter
  - Einloch-, Doppelsteckdose
  - Mediendose
  - Sat. Dose
  - Deckenauslass
  - Decken-, Wandanbauleuchte
  - Kemperventil
  - Sprechanlage
  - Bewegungsmelder
  - Vollwärmeschutzsystem EPS-F
  - Massivholz - Breitspertholzplatte
  - Vorsatzschale dazw. Mineralwolle



**BWS Gemeinnützige  
allgemeine Bau-, Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft**  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 40/3/1  
1100 Wien

**VIAROSA WOHN PARK  
ROSENWEG 1/1  
Haus 1 - Top 1**



**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Plan

**VIAROSA WOHNPARC  
ROSENWEG 1/1  
Haus 1 - Top 1**

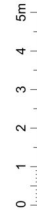
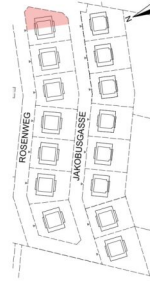
**WOHNNUTZFLÄCHE**

Erdgeschoss	61,41 m <sup>2</sup>
Oberegeschoss	63,53 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	25,06 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>150,00 m<sup>2</sup></b>

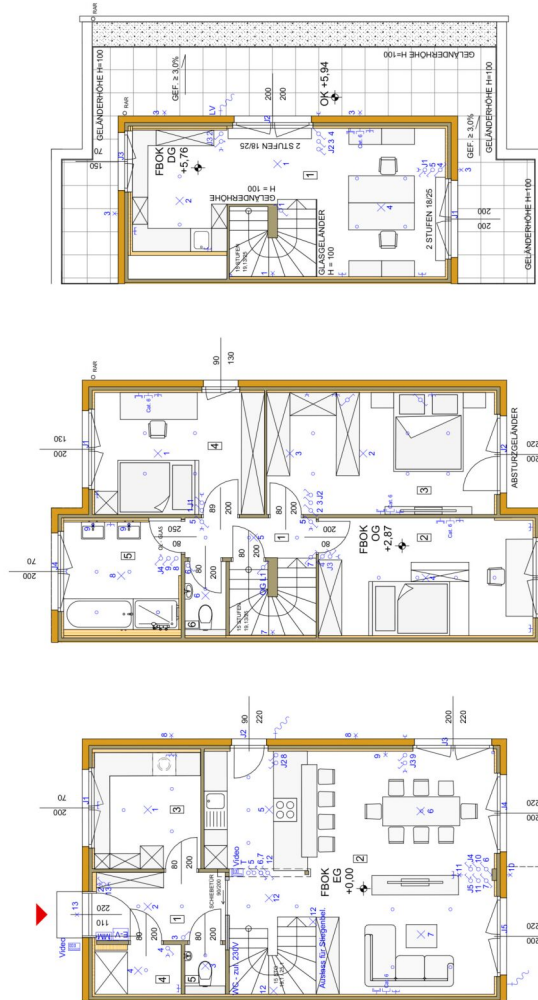
**FREIFLÄCHEN**

Garten	86,77 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	43,09 m <sup>2</sup>
Gartenterrassen	3,36 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	31,29 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>167,20 m<sup>2</sup></b>

- LEGENDE**
- Schalter
  - Einfach-, Doppelleuchte
  - Medientöse
  - Sat. Dose
  - Deckenauslass
  - Decken-, Wandausleuchte
  - Komperverill
  - Sprechanlage
  - Bewegungsmelder
  - Vollwärmeschutzsystem EFS-F
  - Massivholz - Brettperimholzplatte
  - Vorsatzschale dazw. Mineralwolle



**BWS Gemeinnützige  
allgemeine Bau-, Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft**  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 40/3/1  
1100 Wien



**DACHGESCHOSS**

1 - Studio	25,06 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>25,06 m<sup>2</sup></b>

**OBEREGESCHOSS**

1 - Vorraum	3,74 m <sup>2</sup>
2 - Zimmer	16,89 m <sup>2</sup>
3 - Zimmer	18,65 m <sup>2</sup>
4 - Zimmer	13,90 m <sup>2</sup>
5 - Bad	8,48 m <sup>2</sup>
6 - WC	1,87 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>63,53 m<sup>2</sup></b>

**ERDGESCHOSS**

1 - Vorraum	5,91 m <sup>2</sup>
2 - Wohn/Kochen	43,31 m <sup>2</sup>
3 - Waschkraum	8,30 m <sup>2</sup>
4 - Abstellraum/Technik	2,76 m <sup>2</sup>
5 - WC	1,13 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>61,41 m<sup>2</sup></b>

**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.