



BAHNHOFSTRASSE 246, 2823 PITTEN

Elegante Designerwohnungen in Pitten





Die neue idyllisch gelegene Wohnanlage in Pitten bietet höchsten Wohnkomfort mitten im Ort – Ein einzigartiges Projekt in der Region

In Pitten wurde eine besonders hochwertige Wohnanlage fertiggestellt, die leistbare Prestige-Wohnungen bietet. In Mitten eines Parkgartens, neben der Pitten und an eine historische Endlweber Villa angeschlossen, entstanden in den letzten 2 Jahren 43 Wohneinheiten. Alle Wohnungen haben einen wunderschönen Blick ins Grüne und sind durch die raumhohen Panoramafenster, sogar in den dunklen Wintermonaten sehr hell. Dennoch, liegt die Wohnanlage mitten im Ort und es sind nur wenige Schritte bis zum Supermarkt, Kaffeehaus, der Apotheke, Bank, dem Bahnhof, verschiedenen Ärzten und zur Mittelschule.

Der Standort Pitten wurde aufgrund der idealen Lage zwischen Wr. Neustadt und Neunkirchen, der direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Südautobahn, die idyllische Umgebung und das enorme Freizeit- und Kulturangebot gewählt.

Ein romantischer Garten, ein moderner Fitnessraum und eine Infrarotkabine gehören zur Anlage dazu. Zusätzlich kann man sich für eine Betreuung durch das Hilfswerk entscheiden und die historischen Räume der Villa mitnutzen. Das Wohlbefinden das diese Wohnungen vermitteln ist besonders.





Effizient, nachhaltig und energiesparend

Die Heizung ist das Herzstück dieser hoch modernen Wohnanlage. Eine Luftwärmepumpe der österreichischen Firma Ochsner liefert umweltschonende und preiswerte Wärme. Das Modell ist auf dem letzten Stand der Technik und weist eine Effizienzklasse von A++ auf. Die Wärmepumpe schaltet in den heißen Sommermonaten selbstständig auf Kühlbetrieb um und kann damit die Räume um ein paar Grad abkühlen. Die Regelung kann bequem über einen Thermostat in der Wohnung vorgenommen werden. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die die Wärmepumpe mit Solarenergie versorgt. So werden die Heizkosten weiter gesenkt. Die Außenhaut des Gebäudes ist mit hochwertigen Materialien gedämmt. Die tragenden Wände bestehen aus Ziegelit® - dies erzeugt auch ein angenehmes Raumklima. Es wird mit der zusätzlichen Wärmeschutzfassade eine Energieklasse B erreicht. Die hochmodernen Fenster haben eine 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung die zur Energieeffizienz wesentlich beiträgt. Sie schließen dicht ab und es kommt selbst bei Minusgraden zu keinem unangenehmen Kältegefühl.



Smarte Grundrisse für vielseitige Verwendungsmöglichkeiten

Die Architekten haben besonderes Augenmerk auf die intelligente Planung der einzelnen Apartments gelegt. Wohnungen mit 2 Schlafzimmer verfügen über 2 Bäder. So kann sich jeder zurückziehen und stört nicht den Partner, die Eltern oder den Mitbewohner. Begehbare Schrankräume sorgen für genug Stauraum

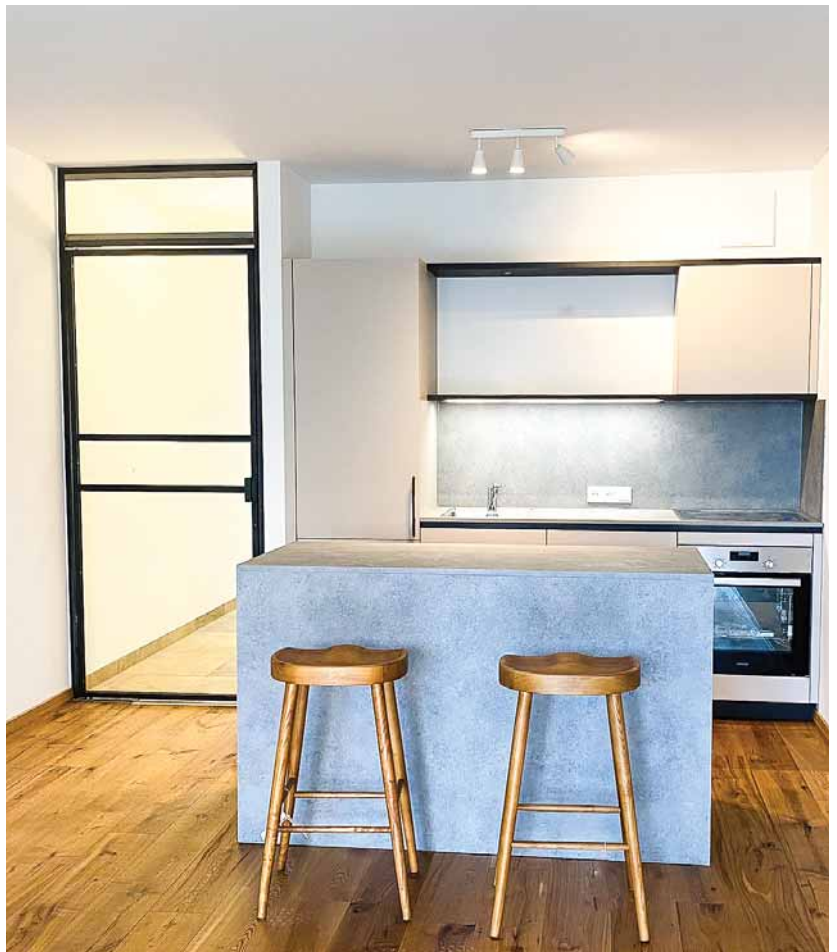
Auf den Terrassen findet man einen großen Abstellraum. Dieser schafft eine akustische und optische Trennung zur Nachbarterrasse.



DESIGNKÜCHEN

Die Wohnungen wurden von italienischen Designern individuell und mit Markengeräten ausgestattet. Man findet hier tolle Details wie z.B. „soft close“ Scharniere, LED Beleuchtung für Arbeitsflächen und Glasschränke, integrierte Mülleimer mit 3 Körben, Griffmulden und tip-on Öffner für ein makelloses Erscheinungsbild.

Alle Wohnungen sind mit Waschtrocknern von Bosch ausgestattet.





Technisch auf dem allerletzten Stand

Technisch wurde bei den Wohnungen an jedes Detail gedacht. Die Wohnungen können an das leistungsstarke Glasfasernetz von A1 angeschlossen werden.

Geschaltene Steckdosen sind in den Räumen verteilt damit die Bewohner ein angenehmes Ambiente mit Stehleuchten schaffen können. Es wurden für die Wohnzimmer und Hauptschlafzimmer Lichtkonzepte erarbeitet und die Grundbeleuchtung mit dimmbaren LED Streifen bereits installiert.

In der Küche wurde zusätzlich zum Dunstabzug auch ein Lüfter installiert um Küchengerüche schnell und effizient aus dem Raum zu leiten. Die Badezimmer sind mit einem Lüfter ausgestattet, der per Schalter betätigt wird und sich selbst bei hoher Luftfeuchtigkeit einschaltet. Besonderheit bei diesen Lüftern ist, dass Sie eine integrierte Anzeige haben die aufleuchtet wenn der Filter getauscht werden muss. So verhindert man, dass der Lüfter zum Bakterienherd wird. Die Wärmemengenzähler sind online ablesbar damit der genaue Verbrauch verfolgt werden kann. Es muss damit auch kein Techniker die Wohnung betreten um den Zähler abzulesen.

Die Dachgeschosswohnungen haben eine Klimaanlagevorbereitung. Das bedeutet, dass alle Leitungen bereits vorhanden sind und lediglich das gewünschte Innen- und Außengerät zu montieren ist. Diese Wohnungen haben außerdem auf der Terrasse bereits einen elektrischen Ausgang und Schalter für eine Markise. So kann man die Sommermonate im Schatten mit Blick auf die Baumkronen genießen.

In der großzügig angelegten Garage können auf allen Plätzen Anschlüsse für Elektrofahrzeuge installiert werden. Auch für Elektroroller und Fahrräder gibt es in der Garage viel Platz.

Die Behaglichkeit steht im Vordergrund

In der Planung der Anlage wurde vor allem auf die Behaglichkeit der Wohnungen geachtet. Die Wohnräume aller Einheiten haben raumhohe Fenster mit großen Terrassentüren, die Rollstuhlgerecht ohne Schwelle ausgeführt sind. Die Räume sind dadurch immer hell und einladend.

In den Schlafzimmern an den Laubengängen wurde ein großes Fenster mit integriertem Rollladen installiert. Damit kann der Bewohner selbst entscheiden ob er Privatsphäre oder viel Licht bevorzugt. Um die maximale Privatsphäre zu ermöglichen wurde auch ein Pendellüfter integriert. Es kann das Fenster auf den Laubengang geschlossen bleiben und der Lüfter holt abwechselnd Frischluft in den Raum und bläst verbrauchte Raumluft nach außen.

Die großen Fenster und Fenstertüren sind bereits mit SilentGliss® Vorhangschienen ausgestattet. In den Schlafräumen doppelt, damit man zusätzlich zu einem leichtem Vorhang auch einen verdunkelnden Vorhang aufhängen kann. Die passenden Spezialgleiter, mit besonders leisem Gleitgeräusch, sind inkludiert.

Die Fußbodenheizung rundet das Wohlfühlambiente ab. Es können die Räume einzeln eingestellt werden und selbst bei niedriger Einstellung bleibt das behagliche Gefühl über die Strahlungswärme erhalten. Die Naturholzböden sind geölt und übertragen die Wärme ideal.

Im Eingangsbereich und in den Bädern wurden italienische Design Steinzeugfliesen verwendet, die in einer qualitativ hochwertigen Steinoptik erzeugt wurden. Sie sind pflegeleicht, säurebeständig und rutschfest.

Die Bäder sind die absoluten Highlights der Wohnungen. In Zusammenarbeit mit einer renommierten italienischen Designmarke wurden die Badezimmer eingerichtet. Die Ausstattungen inkludieren einen großen Spiegel mit LED Beleuchtung, rutschfeste, bodengleiche Zement Duschtasse, Designmöbel mit Aufsatzwaschbecken und elektrischer Handtuchwärmer. Die raumhohen Carraraoptik Fliesen sind leicht zu reinigen und fast fugenlos, sodass man nicht mehr mit verschimmelten Fugen zu kämpfen hat.



Für Senioren, Familien und Singles ein idealer Standort

Das besondere an diesem Standort ist, dass die Mikrolage UND die Makrolage perfekt für jedes Alter und jede Lebenslage passt.

Zum Einkaufen findet man sämtliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens nur wenige Schritte entfernt: Supermarkt, Bäcker, Konditorei, Post, Bank und Apotheke. Das Einkaufszentrum Neunkirchen erreicht man bequem mit dem Bus der vor der Haustüre stehen bleibt. Der Fischapark Wr. Neustadt ist in nur 20 min mit dem Auto erreichbar. Pitten bietet auch für die Jugend das komplette Paket. Direkt im Ort gibt es einen Hort, einen Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule. Das Angebot wird durch die örtliche Musikschule und das vielfältige Sportprogramm abgerundet.

Es finden sich auch viele Allgemein- und Fachärzte im Ort. Durch die öffentliche Verbindung mit Bus und Bahn sind die Krankenhäuser Wr. Neustadt und Neunkirchen leicht erreichbar.

Auch für die Freizeitgestaltung lässt Pitten keine Wünsche offen. Zahlreiche örtliche Vereine befassen sich mit Kultur, Musik, Theater, Sport und Gartengestaltung. In nur 300m erreicht man das Schlossbad Pitten. Im Nachbarort Bad Erlach befindet sich die renommierte Therme Linsberg Asia. Der Golfclub Föhrenwald ist auch nur wenige Fahrminuten entfernt. In Pitten gibt es zudem eine Tennishalle und es ist der Startpunkt vieler ausgedehnter Fahrrad- und Wanderwege.

Senioren haben die Möglichkeit einen Betreuungsvertrag mit dem NÖ Hilfswerk abzuschließen und die gemütlichen Gemeinschaftsräume in der historischen Villa mitzunutzen. Hier kann man mit anderen Bewohnern gemeinsam Kochen, Tratschen und Kartenspielen.



Wohnungen für jeden Lebensstil

Energieklasse
HWB 30 (B)
fGEE 0,8 (A)

TOP 15

1. Obergeschoss
 Gesamtfläche: 85,66 m²

3-Zimmer Apartment
 Loggia: 8,7 m²

Ausstattungszuschuss einmalig: € 19.800,-**
 Gesamtkosten monatlich: € 1.035,49*



TOP 37

Dachgeschoss
 Gesamtfläche: 63,46 m²

2-Zimmer Apartment
 Terrasse: 13,0 m²

Ausstattungszuschuss einmalig: € 19.800,-**
 Gesamtkosten monatlich: € 709,15*





TOP 12

Obergeschoss

2-Zimmer Apartment

Ausstattungszuschuss einmalig: € 17.600,-**

Gesamtfläche: 45,73 m²

Terrasse: 4,01 m²

Gesamtkosten monatlich: € 631,93*



TOP 20

1. Obergeschoss

3-Zimmer Apartment

Ausstattungszuschuss einmalig: € 19.800,-**

Gesamtfläche: 74,2 m²

Loggia: 11,8 m²

Gesamtkosten monatlich: € 807,00*

* inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten, exklusive Heiz- und Stromkosten

** inklusive Umsatzsteuer

TOP 4

Erdgeschoss

3-Zimmer Garten-Appartement

Ausstattungszuschuss einmalig: € 19.800,-**

Gesamtfläche: 117,5 m²

Loggia: 8,7 m², Garten 24,2 m²

Gesamtkosten monatlich: € 1.146,59*



TOP 29

2. Obergeschoss

2-Zimmer Apartment

Ausstattungszuschuss einmalig: € 19.800,-**

Gesamtfläche: 78,3 m²

Terrasse: 10,41 m²

Gesamtkosten monatlich: € 945,43*





TOP 41

Dachgeschoss

2-Zimmer Apartment

Ausstattungs Zuschuss einmalig: € 19.800,-**

Gesamtfläche: 66,4 m²

Terrasse: 11,2 m²

Gesamtkosten monatlich: € 747,38*



TOP 39

Dachgeschoss

3-Zimmer Apartment

Ausstattungs Zuschuss einmalig: € 20.900,-**

Gesamtfläche: 79,4 m²

Terrasse: 25,8 m²

Gesamtkosten monatlich: € 1.222,16*

* inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten, exklusive Heiz- und Stromkosten

** inklusive Umsatzsteuer



www.4modernliving.at/pitten

PIT 4 MODERN LIVING GmbH

Falkestrasse 1/15

1010 Wien

Tel: 01/ 512 6779 Mobil: 0680 22 49 423



Prospekthaftung ausgeschlossen, Gültig ist das Natur-/Rohbaumaß. Maßgeblich sind die Baubeschreibung, die Baubewilligung sowie der Mietvertrag. Druckfehler vorbehalten.