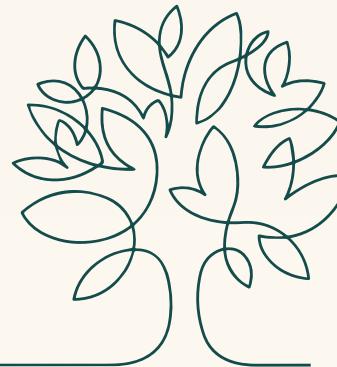


# MAViE

Land in Sicht

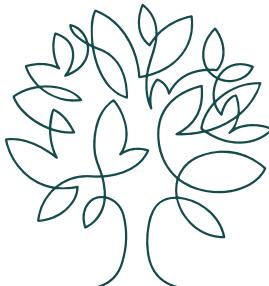


Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

48 Familienhäuser im Eigentum | Allhangstraße | 3001 Mauerbach bei Wien

[www.mavie-wohnen.at](http://www.mavie-wohnen.at)

# Es ist mein Leben c'est MAVIE !



Groß und klein zugleich – das ist MaVie. Das traumhaft schöne Grundstück im Herzen Mauerbachs am westlichen Rand von Wien umfasst eine Fläche von rund 17.000 m<sup>2</sup> und grenzt unmittelbar an den Wienerwald. Bei der Balancierung von Freiflächen und bebauten Arealen wurde darauf geachtet, so viel wie möglich an Grün zu bewahren. Naturnähe, Ruhe und hohe Lebensqualität hatten von Beginn an oberste Priorität. Unsere Zielsetzung war es, ein grünes Wohnidyll zu schaffen, in dem man das Leben genießen kann.

Um dieses Wohngefühl zu erzielen, war für uns besonders wichtig, dass sich die Architektur der einzelnen Häuser nahtlos in die Natur einfügt. Erreicht haben wir das unter anderem durch die teilweise Holzverkleidung der Gebäude und Begrünung der Dachflächen. Die charakteristischen Holzelemente, rückspringenden Teilfronten der einzelnen Häuser und Akzente durch abgeschrägte Gebäudeteile brechen die Struktur der Bauten auf und lassen sie dynamisch und lebendig wirken. Die jeweiligen Eckhäuser sind mit gemütlichen Sitzfenstern ausgestattet – genau richtig, um im Herbst oder Winter eine Tasse Tee zu genießen und dabei die Natur zu beobachten.



Die grüne Handschrift zieht sich durch die gesamte Anlage. Zahlreiche gepflanzte Bäume sorgen für angenehme Temperaturen und spenden auch an den Autostellplätzen reichlich Schatten. Auch entlang der liebevoll gestalteten Erschließungswege, die alle Bereiche und Gebäude innerhalb von MaVie verbinden, wurde auf abwechslungsreiche Begrünung geachtet. Die Erschließungswege werden dadurch zu weit mehr als bloßen Verbindungspfaden.

- **Grundstücksgröße rund 17.000 m<sup>2</sup>**
- **48 Familienhäuser im Eigentum**
- **ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **bis zu 350 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- **Badeteich, sowie Fitness- und Workout-Area**
- **je Haus 2 PKW-Stellplätze**

**Baustart:** Winter 2021

**Fertigstellung:** Sommer 2024



# So gefällt mir das Landleben!

MaVie verbindet die Ruhe des Lebens am Land und die Nähe zur Stadt. Der idyllische Ort Mauerbach befindet sich mitten im Biosphärenpark Wienerwald. Die waldreiche Landschaft ringsum wird von zahlreichen Wanderwegen und Radstrecken durchzogen. Sie wohnen also dort, wo so mancher gerne den Urlaub verbringt, um dem Trubel der Stadt für eine Weile zu entkommen.

## Natürlich beste Verbindungen

Obwohl Sie hier entspannt und ruhig leben, ist die Großstadt Wien dank einer wirklich herausragenden Anbindung an das Straßennetz und den öffentlichen Verkehr sehr gut und rasch zu erreichen. Die Wiener Stadtgrenze passieren Sie mit dem PKW in nur 4 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in lediglich 9 Minuten. In den ersten Bezirk brauchen Sie mit Bus und Schnellbahn gerade einmal 45 Minuten.



# Kartause Mauerbach

## Was brauch' ich mehr?

Hier haben Sie wirklich alles, was Sie brauchen, in unmittelbarer Nähe. Ein Vorzug des Stadtlebens ist die gute Infrastruktur – vieles ist zu Fuß zu erreichen. Auf diesen Komfort brauchen Sie in MaVie nicht zu verzichten. Ganz im Gegenteil – hier liegt alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, in Gehdistanz.

 1	Billa	100 m
 2	Bäckerei Fritz Seitner	130 m
 3	Kindergarten Mauerbach	130 m
 4	Volksschule	400 m
 5	Post / Gemeindeamt	270 m
 6	Raiffeisenbank Wienerwald	220 m
 7	Apotheke	1,4 km
 8	Gasthaus Ungler	140 m
 9	Pizzeria Marnero	190 m
 10	Mauerbach Busbahnhof	200 m

Auch eine bedeutende Sehenswürdigkeit gibt es in unmittelbarer Nähe von MaVie. Die Kartause Mauerbach ist eines der herausragendsten Baudenkmäler seiner Art in Österreich. Das Anfang des 14. Jahrhunderts erbaute barocke Kloster der Kartäuser beeindruckt unter anderem durch seinen quadratischen und fast 500 m langen Kreuzgang. Übrigens: Das ebenfalls dort befindliche Café-Restaurant Klosterwirt lockt mit einem sehr schönen Innenhof und schmackhaften Schmankerln der Wiener Küche.







# Unsere grüne Zukunft in Mauerbach

Wenn es ein Erfolgsrezept für glückliches Wohnen gibt, dann haben wir es in die Pläne der MaVie-Häuser verpackt. Schon die moderne Außenarchitektur der Häuser lässt die Wohnlichkeit im Inneren vermuten. Alle Teile der Anlage – die Gehwege, die großzügigen Grünflächen und die Familienhäuser selbst – bilden eine gut abgestimmte, harmonische Einheit.

Die Häuser verfügen über drei Geschoße: das Erdgeschoß und zwei Stockwerke darüber. Bei der Grundrissgestaltung wurde auf Weite und Offenheit geachtet – eine moderne Raumaufteilung, die Möglichkeit zum Durchatmen gibt.

Gerade im Sommer ist die Gartenterrasse der MaVie-Häuser der Mittelpunkt des Lebens. Ob gemeinsames Mittagessen mit den Kindern im Freien oder Grillparty mit Freunden und Nachbarn, hier können Sie die schönsten Seiten des Sommers entspannt genießen.

## Raumklima an erster Stelle

Einer der wichtigsten Punkte der MaVie-Ausstattung ist das Raumklima. Die Familienhäuser in MaVie verfügen als Ziegelbau schon an sich über ein sehr angenehmes Klima, wir haben aber noch so manches Extra integriert, durch das Sie hier noch komfortabler wohnen. Dazu zählt vor allem die Fußbodenheizung und -kühlung, die im Winter für wohnliche Wärme sorgt, im Sommer aber in den Kühlbetrieb wechselt und angenehme Temperaturen gewährleistet. Darüber hinaus wird der Großteil der sommerlichen Hitze schon durch die elektrisch bedienbaren Raffstores abgehalten. Auch die Begrünung der Dächer und Vordächer beugt der Überhitzung vor.



# Ausstattung

Die Ausstattung der Häuser in MaVie setzt sich wie ein Mosaik aus unzähligen einzelnen Teilen zusammen. Jeder dieser Teile wurde mit Bedacht und Sorgfalt ausgewählt. Diese Liebe zum Detail zieht sich durch alle Bereiche und basiert auf ausgewählten Materialien und hochwertigen Markenprodukten.

## Liebe zum Detail, die man spüren kann:

- ⌚ elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- ⌚ Innentüren weiß matt mit Holzzarge bzw. Glastüren
- ⌚ großzügige Terrasse im Erdgeschoß mit Kaltwasseranschluss und Außenbeleuchtung
- ⌚ Terrasse im Dachgeschoß mit beeindruckender Aussicht
- ⌚ großformatige Fliesen (60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen
- ⌚ Badewannen mit Markenarmaturen und bodenbündige Duschen
- ⌚ sämtliche Häuser **vollständig mit Raffstores** ausgestattet
- ⌚ Raumhöhen von ca. 2,57 m
- ⌚ komfortables Heizen sowie Kühlen mittels **Fußbodenheizung und -kühlung**
- ⌚ nachhaltiges und **kostengünstiges Heizen und Kühlen** mittels Luftwärmepumpe
- ⌚ Kabel-TV-Anschlüsse
- ⌚ massive Hauseingangstüren mit **erhöhtem Einbruchsschutz**
- ⌚ hochwertige Holz-Alu-Fenster und Fenstertüren mit **hohem Wärme- und Schallschutz**
- ⌚ Gemeinschaftsanlagen wie **Badeteich, Community-Area** sowie **Fitness- und Work-out-Area**
- ⌚ **zwei Stellplätze** je Haus erschlossen durch eine Privatstraße



# Grundriss Beispiel



## Grundstück 2, Haus 03

### Raumprogramm

Großzügige Wohnküche  
4 Schlafzimmer  
2 Bäder mit WC  
1 separates WC  
2 Abstellräume  
1 Storage  
2 Stellplätze

### Wohnflächen

Erdgeschoß	62,66 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß	56,86 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoß	30,25 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	149,77 m <sup>2</sup>

### Freiflächen

Storage	13,87 m <sup>2</sup>
Zugang	4,74 m <sup>2</sup>
Vorgarten	8,71 m <sup>2</sup>
Eigengarten	249,23 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	18,45 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	310,15 m <sup>2</sup>

# Community

MaVie ist weit mehr als eine gewöhnliche Wohnanlage - es wurde rund um das harmonische Zusammenleben der Bewohner konzipiert. Umfangreiche, gemeinsam nutzbare Freiflächen, eine Fitness- und Workout-Area, ein großzügiges Community-Center und ein Badeteich sind die Highlights unseres kleinen „Dorfes“. Familien finden hier alles, was sie brauchen, und Kinder könnten sich kaum mehr wünschen als dieses kleine Paradies.

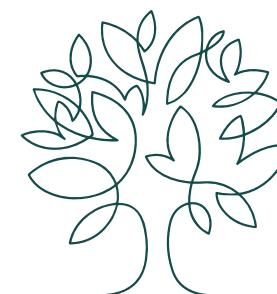


# Urlaub zuhause

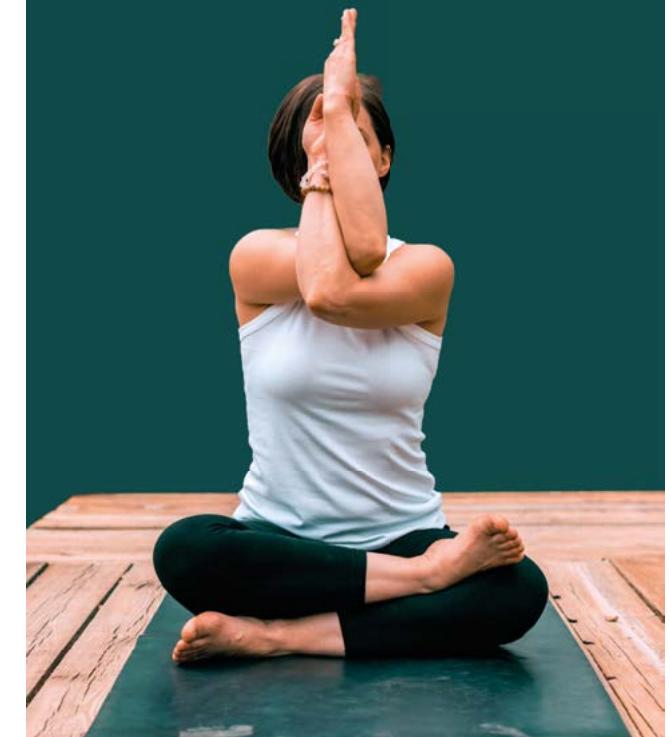
Der MaVie-Schwimmteich ist das Juwel der Anlage und ist nicht nur an besonders heißen Tagen ein Highlight. Die Gestaltung des Teiches und der umliegenden Grünflächen war für uns von zentraler Bedeutung. Mit der Unterstützung eines Landschaftsarchitekten ist so ein grünes Schmuckstück entstanden, das in vielen Beziehungen den Mittelpunkt von MaVie darstellt. Die umfangreiche Begrünung rund um den Teich, ein Sonnendeck sowie eine Yoga- und Liegewiese bilden die Bausteine für ein grünes Ensemble mit hohem Entspannungsfaktor.

## Gemeinschaft erleben

Das MaVie-Community-Center dient als kommunikativer Mittelpunkt der Anlage und verfügt darüber hinaus über eine großzügige Fitness- und Workout-Area. Ideal, um sich mit Freunden und Bekannten zu treffen, zu trainieren oder einfach Feste zu feiern.



MAViE  
Land in Sicht



# MAViE wartet auf Sie!

Wir sind sicher, dass wir Sie durch und durch von MaVie überzeugen konnten. Wir haben alles daran gesetzt, MaVie zu einem Ort zu machen, an dem sich Familien, Paare und Singles wohlfühlen und glücklich leben können.

Falls Sie Fragen zu MaVie haben, würden wir uns freuen, wenn Sie sich bei uns melden. Vereinbaren Sie bitte einen persönlichen Termin mit dem MaVie-Team und wir beantworten gerne Ihre Fragen. Weitere Details finden Sie auch auf [www.mavie-wohnen.at](http://www.mavie-wohnen.at)

## Rustler – auf uns ist Verlass.

Die Rustler Immobilienentwicklung GmbH ist ein Bauträger mit langer Erfahrung. Als Unternehmen der Rustler Gruppe sind wir Teil eines traditionsreichen Betriebes, dessen Wurzeln mehr als 85 Jahre zurückgehen. Die von uns entwickelten Projekte stellen den Nutzen der Bewohner in den Vordergrund und bauen auf Erfahrung, Kreativität und Innovation auf.

## Beratung & Verkauf:



Berend  
Jäger

[jaeger@rustler.eu](mailto:jaeger@rustler.eu)  
0676 834 34 663



Timo  
Kohlweiss

[kohlweiss@rustler.eu](mailto:kohlweiss@rustler.eu)  
0676 834 34 683



Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

MaVie Einfamilienhäuser | Allhangstraße | 3001 Mauerbach bei Wien | [mavie@rustler.eu](mailto:mavie@rustler.eu) | [www.mavie-wohnen.at](http://www.mavie-wohnen.at)