



INTERNET [www.feineMakler.com/amBergblick19](http://www.feineMakler.com/amBergblick19)

# Ankommen

und zu sich kommen ...

Eine pulsierende Stadt hinter sich lassen & eintauchen in die eigene Ruhe & Freiheit.

Blicke & Ausblicke reichen über die Donau, nach Klosterneuburg, Richtung Wien, oder in den angrenzenden Wald am Berg.

Ein wahrer Geheimtipp im 19. Wiener Gemeindebezirk.



# 364 Tage

## Berg Wald Fluss

Jede Wohnung erlebt 364 Tage im Jahr viele unterschiedliche Sonnenaufgänge.

Hinter dem Gebäude findet man eine Bergsauna mit Duschbereich umgeben von purer WaldLuft.

... einfach genial !

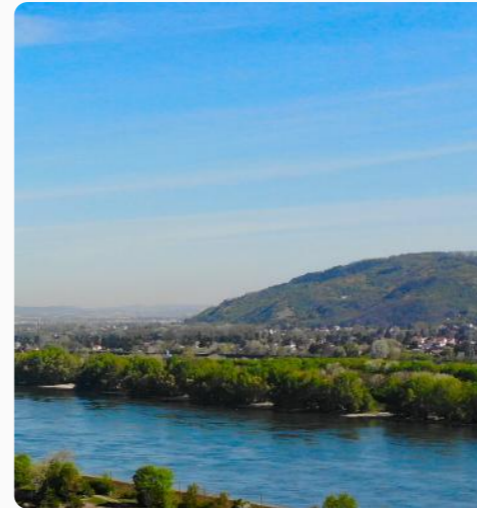
wunderschöne Blicke auf die Donau

wunderschöne Blicke in den Wald

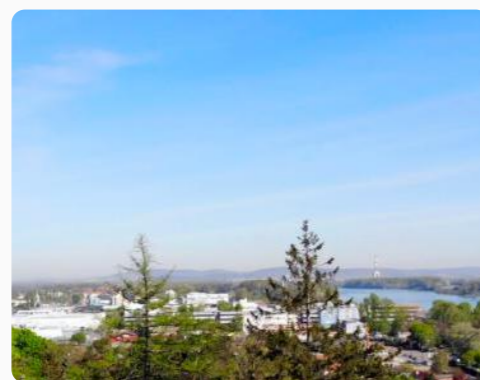


# Mit Blick über die Donau

und weit darüber hinaus



Bisamberg  
Langenzersdorf  
Wien  
Stammersdorf  
Klosterneuburg



Stadtluft | Waldluft | Bergluft

Privatsphäre | Ruhe | Natur



# Mit Blick in den Wald

wohnen mit Wald Feeling

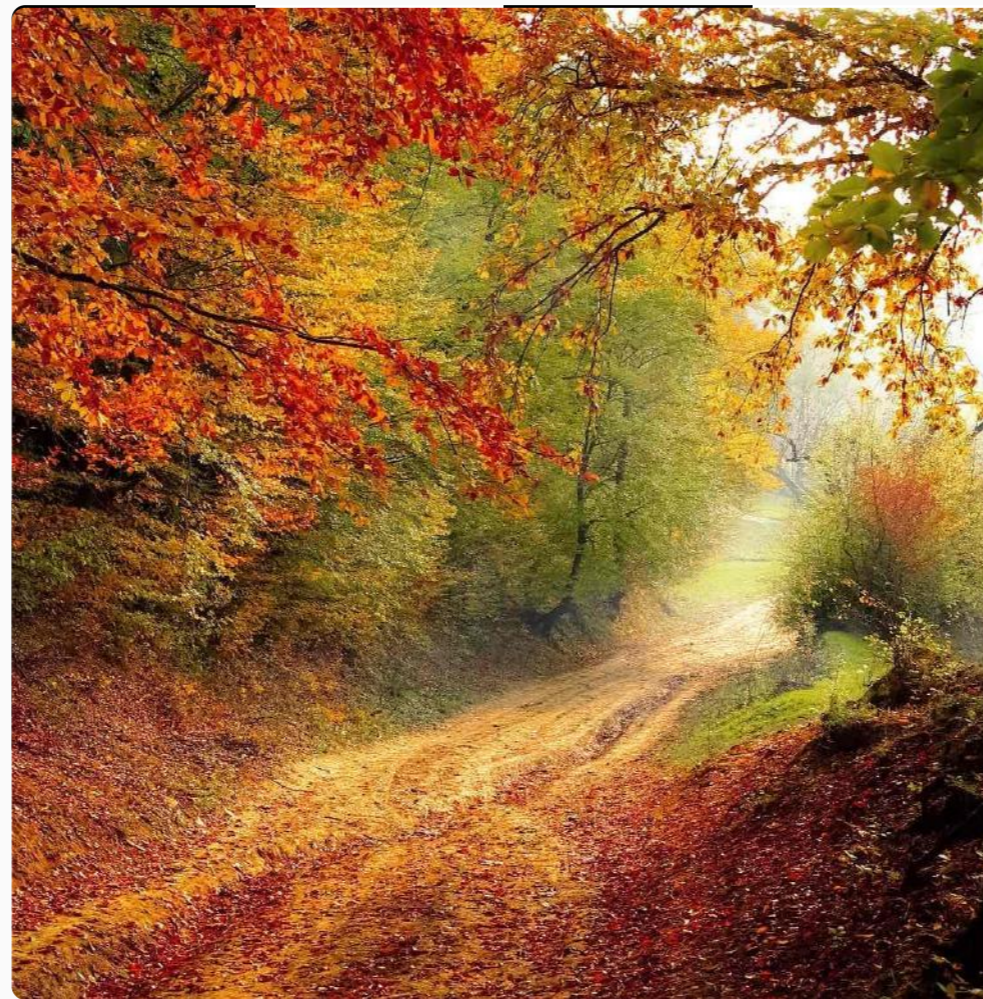
Die Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß haben besonders große Fensterflächen von ca. 4m<sup>2</sup> im Badezimmer & im Schlafzimmer.

Die eigene Bergsauna mitten im Wald sorgt für das private Urlaubsfeeling auch mitten im Jahr.

Das Gebäude wird nach hinten in den Berg gebaut und ist dadurch fast windstill, mit geringer städtischer Lärmbeeinträchtigung.



Im Einklang mit der Natur



einfach vom Zimmer aus beobachten

Natur | Tiere | Wetter



# Planverkauf

Im Dezember 2023 wurde mit den Vorbereitungen begonnen

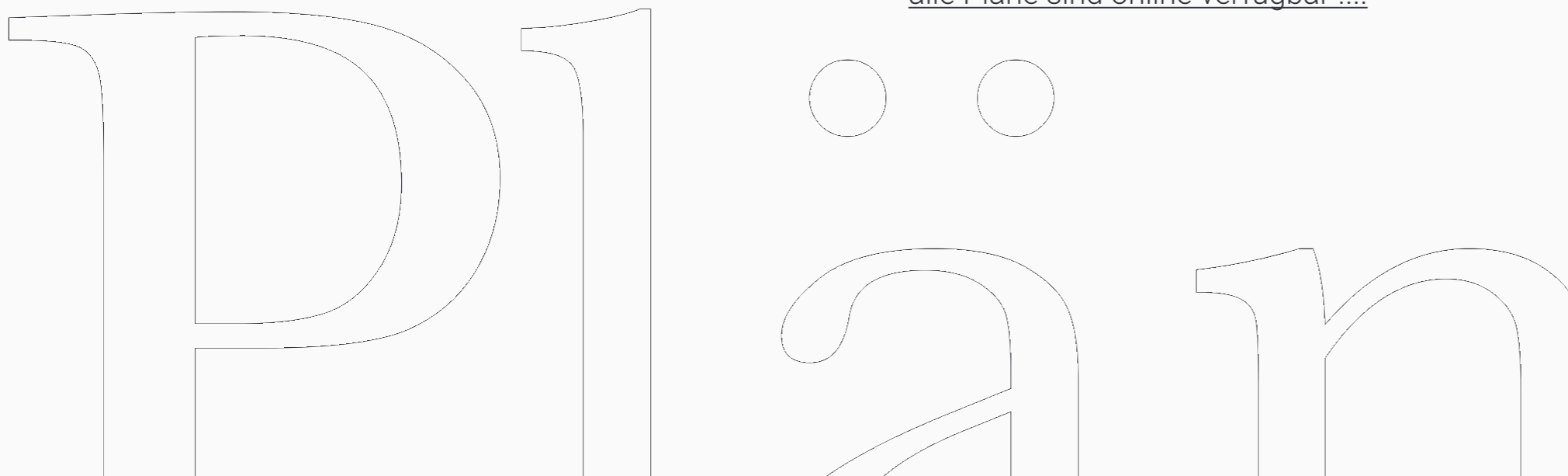
Wir befinden uns somit noch in der Planungsphase & es stehen Ihnen bis Mai viele Kombinationsvarianten zur Verfügung

32m<sup>2</sup> bis 600m<sup>2</sup>

Verbinden Sie **Wohnungen | Geschosse | Stockwerke** ganz individuell auf Sie abgestimmt

INTERNET PLÄNE [www.feineMakler.com/amBergblick19](http://www.feineMakler.com/amBergblick19)

alle Pläne sind online verfügbar ....





Dolcevita

Professionalität & Flexibilität

# Interior Design

leicht  
authentisch  
frei  
zentriert

alles inklusive

Je nach Baufortschritt ist es den Kunden möglich, sich individuell für die gewünschten Böden, Beläge, Farben u.ä.m. zu entscheiden die Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen.

Zusätzlich zu dieser standard Bemusterung wird jeder Käufer von unserer Interior & Exterior Designerin mit einem großzügigen Stundenkontingent individuell betreut.



# Individuelles Design

Raum & Zeit für meinen ganz persönlichen Stil & meine persönliche Atmosphäre

Freiheit & Luxus ist, wenn ich nach meinem Geschmack aussuchen & entscheiden kann - ganz wie es mir/juns gefällt

Zimmergrößen, Wände, Wandfarben, Beläge, Badezimmer, Beleuchtung, SmartHome, Möbelplanung, Wohnplanung, Küchenplanung, Lichtplanung, Gartenplanung ...

## ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt

vieles ist möglich  
für alles haben wir Zeit



**5**  
COLORI/  
COLORS

**3**  
SUPERFICI/  
SURFACES

**Colori e superfici**  
White, Ivory, Gold, Grey e Avana: una scala di toni di intensità variabile, adatta ad ambienti ed edifici coerenti con i nuovi trend del design. I movimenti grafici sono morbidi: la sfonazione garbata bilancia il carattere minimal di Brystone. Le superfici per esterno hanno finitura R10-R11, quelle da interno R9.

**Colors and surfaces**  
White, Ivory, Gold, Grey and Avana tones vary in intensity in a scale of shades, aligning settings and buildings with new design trends. Mild graphics and gentle shading complement the minimalist personality of Brystone. Finishes are R10 and R11 for outdoor, R9 for indoor.



# Bad | WC

## Große Auswahl

Ob Wanne, Duschsysteme, modernstes Design von Griffen oder Armaturen namhafter Marken

Die Ausstattung der Bäder ist uns ein großes Anliegen

Ein Garant absoluten Wohlfühls

Tag für Tag



14



11



28



17



22

# Ausstattung

---

## Beheizung

Fußbodenheizung | Warmwasseraufbereitung durch eigene modernste Luftwärmepumpen für jede einzelne Wohnung.

## Deckenkühlung

Betonkernaktivierung/ Kälteerzeugung im Kellergeschoss individuell in jeder Wohnung anpassbar bzw. mit der eigenen Wärmepumpe gesteuert.

## Smart Home

Hochwertige Installationen der Firma LOXONE mit komfortablen Bedienmöglichkeiten aller relevanten Komponenten. (Licht | Stimmung Beschattung | Heizung | Kühlung | Sicherheit uvm.)

## Sicherheit

Rauch- und Einbruchsensoren zentral über Loxone- Miniserver mit vielen Erweiterungsoptionen

## E-Ladestation

Für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage. PKW Stellplätze verfügen über einen Stromanschluss für eine 230V Ladestation.

## Wald- Sauna

Im Bereich des dazugehörigen Waldstücks entsteht ein Wellness & Saunabereich inklusive Ruhebereich im Freien, Infrarot-Liege, Outdoor-Dusche etc.

# Details

---

## Innen Türen

Deckenhohe DANA Türen mit flächenbündigen Zargen

## Aussentüren

DANA Einbruchshemmung WK3

## Böden

Hochwertiger Echtholzparkette der Firma Stöckel samt Sesseleisten mit unterschiedlichen Farben und Strukturen möglich.

## Wände

Dispersion weiß oder Farben auf Ihre Wünsche abgestimmt

## Badezimmer

Ausstattung lt. Abstimmung mit der Interior Designerin

## Küche

Anschlüsse für Spülbecken, Geschirrspüler, E-Herd (Starkstrom), Mikrowelle, Waschmaschine, Dunstabzug. (Rohinstallationen)

## Fenster/Türen

Dreh- Kipp Fenster der Firma INTERNORM; Holz- Alu Konstruktion; 3-fach Verglasung nach bauphysikalischen Erfordernissen. Hebeschiebe-Türen aus ALU- Holz Elektrischen Rollläden für alle Fenster und Türen.

# Stein | Holz

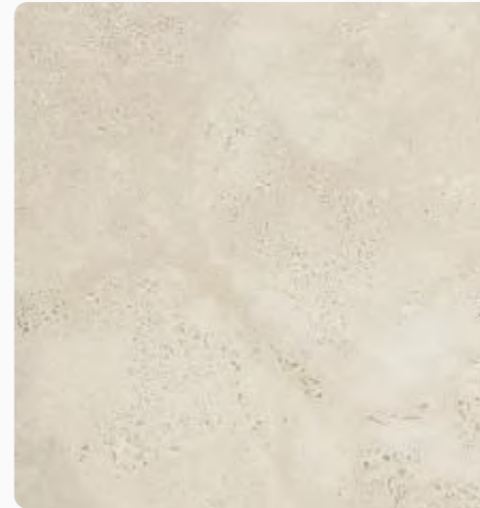
## Große Auswahl

Ob es der Echtholzboden, das Feinsteinzeug, modernste Haustechnik, die Ausstattung der Bäder, oder die hochwertigen Alufenster sind

Alles ist stimmig miteinander geplant

Ein Garant absoluten Wohlfühls

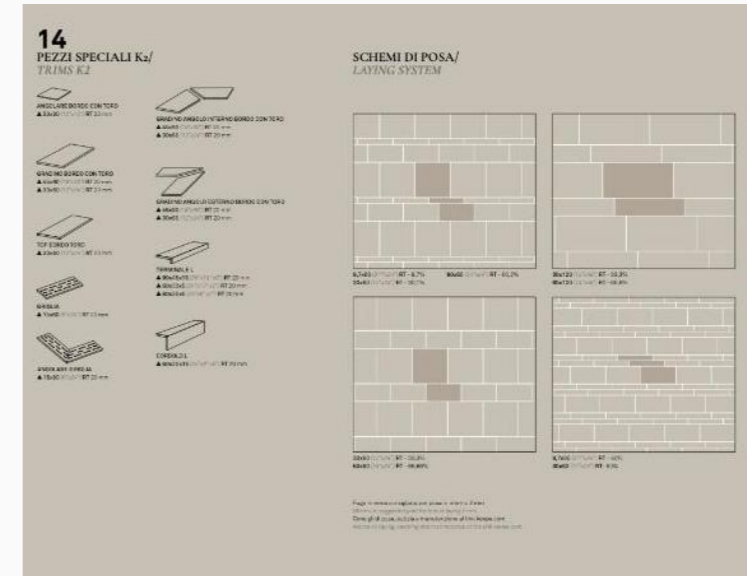
## Morgens & Abends



14



11



28

17



22

# Türe | Griffe

## Große Auswahl

Bei der Wahl der Innentüren verlassen wir uns auf einen kompetenten & modernen Hersteller. Im DANA Sortiment wurde für unsere Kunden etwas besonderes gewählt.

Raumhohe Türelemente in gediegener Holzoptik  
Türblätter mit bündiger Zarge & mit wahlweise Designer Türgriffen der Firma FSB

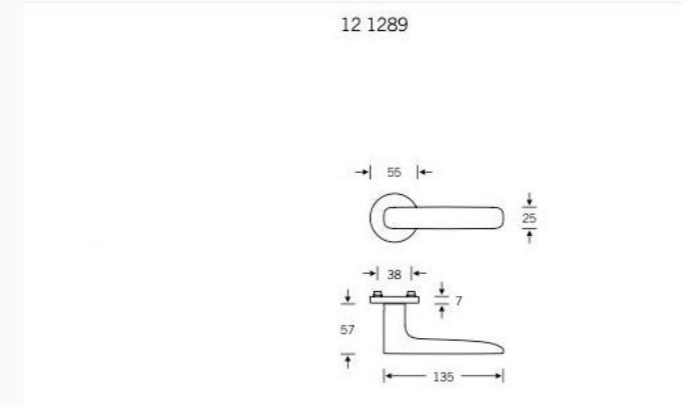
Ein Garant absoluten Wohlgefühls

Tür für Tür

17



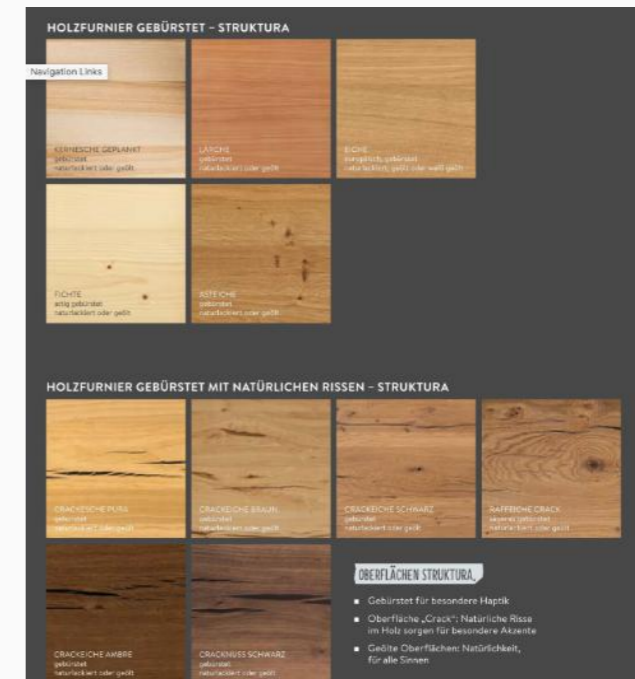
14



11



Ein wahres Hochgefühl:  
**RAUMHOHE TÜREN**  
für beeindruckende Optik.



28



wahlweise unterschiedliche Holzoberflächen

22 Türblatt und Zarge bündig

# Individuelles Design

Raum & Zeit für meinen ganz persönlichen Stil

---

Böden und Holzoberflächen geben einem Raum maßgeblich Charme & Charakter. Der Boden trägt uns

“Wie will ich mich auf meinem Boden fühlen, wenn ich barfuss laufe, welche Farbe, Maserung und Ausstrahlung darf er zeigen - individuell - persönlich & detailliert.”

TRENDS bei Belägen, sind das eine Ihr Wohlfühl-Momentum ist das WESENTLICHE

vieles ist möglich  
für alles haben wir Zeit





# FensterFlächen

schlicht  
formschön  
harmonisch  
langlebig

Ein Gebäude braucht einen einheitlichen Look, ein Gesamtkonzept  
Wir haben uns für einen starken Partner aus Österreich entschieden

INTERNORM stattet alle Wohnungen mit hochwertigen und großen  
Holz-Alu-Fenster aus

Mit optimalen Griffen und farblich harmonischen Oberflächen

Ihrem Ausblick steht nichts mehr im Wege



# LED for living

## Licht überall

ob die Aussenanlagen, die Gärten, das  
Entre, die Allgemeinräume, das  
Stiegenhaus, die Balkone, u.v.m.

Die Gebäudebeleuchtung ist von großer Bedeutung  
schafft sie uns doch  
Atmosphäre & Stimmung

Tag & Nacht

17



14



11



28



22

# Zeit für Mehr

## Richtige Begleitung

Genießen Sie, in Ihrem neuen zu Hause, jene Ausstattung, jenen Stil, jene Farben & jene Oberflächen die wirklich zu Ihnen passen

Wohn- & Schlafräume, Küche & Bäder, werden harmonisch und authentisch abgestimmt und zu Ihrem maximalen Wohlfühlort

Unsere Interior & Exterior Designerin begleitet Sie mit einem kompletten Konzept & mit Feingefühl und Know-how sehr gerne bei der Realisierung



14



11



28



17



22





# Kraft der Natur

jeden Tag und immer wieder ...

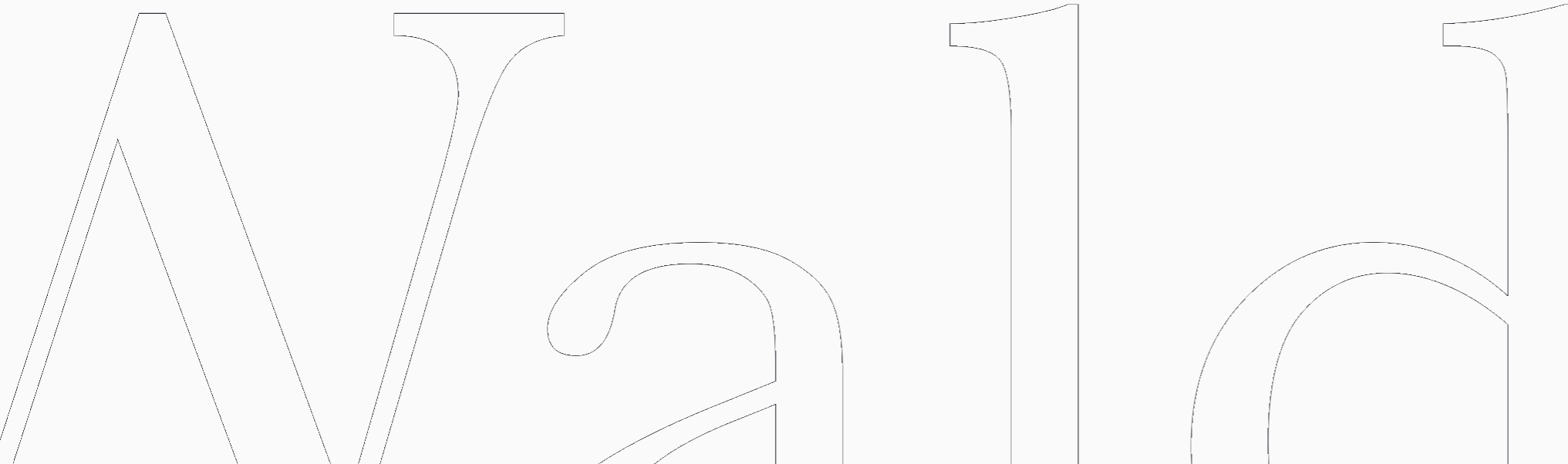
Das Grundstück liegt am Fuße des Leopoldsberges, im 19. Bezirk, in der Katastralgemeinde Kahlenbergedorf, in sehr ruhiger Waldrandlage  
Mit wunderschönem Blick über die Donau und weit über den Hafen Kuchelau hinaus

wenig Plätze  
in **Wien** kombinieren

Wald  
am **Berg**  
mit **Blick**  
auf & über die  
**DONAU**



ein Traum für jeden  
Sportbegeisterten & Naturliebhaber





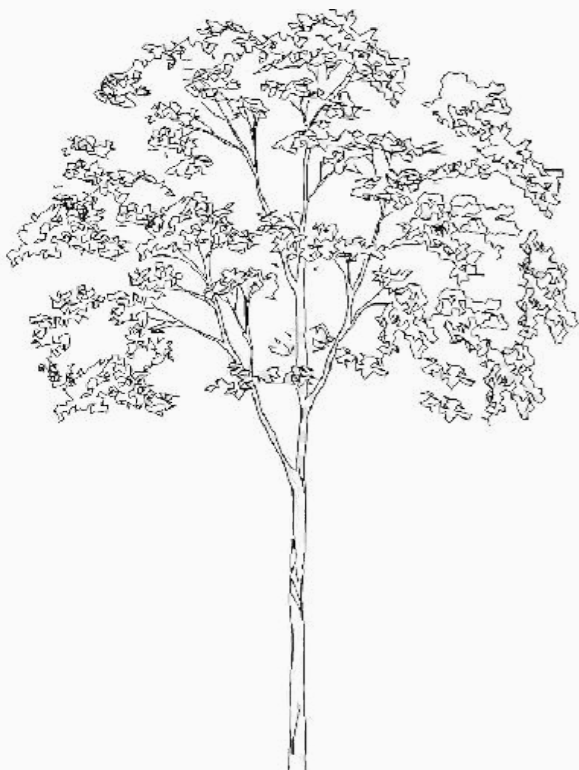
INTERNET SAUNA [www.feineMakler.com/amBergblick19](http://www.feineMakler.com/amBergblick19)

# Waldsauna

ob nach der Arbeit am frühen Morgen  
oder einfach mal im Laufe des Tages

tauchen Sie ein in Erholung | Wellness | Ruhe mitten in der Natur

Hinter dem Wohngebäude  
auf ca. 40 Meter Seehöhe  
entsteht in der ehemaligen Gartenhütte  
eine urige Waldsauna



"The earth has music for those who listen"  
- William Shakespeare

Auszeit  
genießen



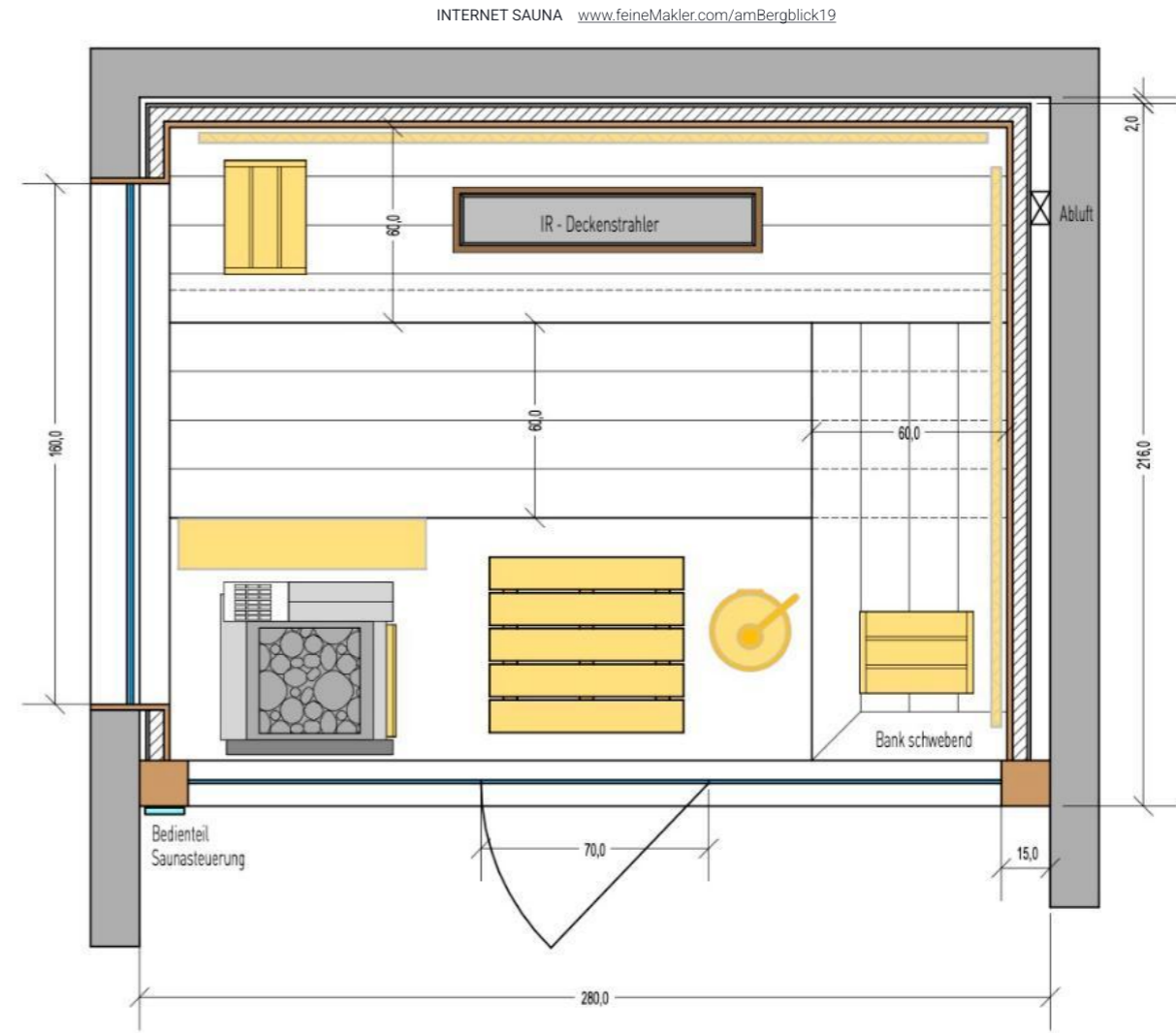
gemeinsam  
entspannen



ganz alleine  
Ruhe finden

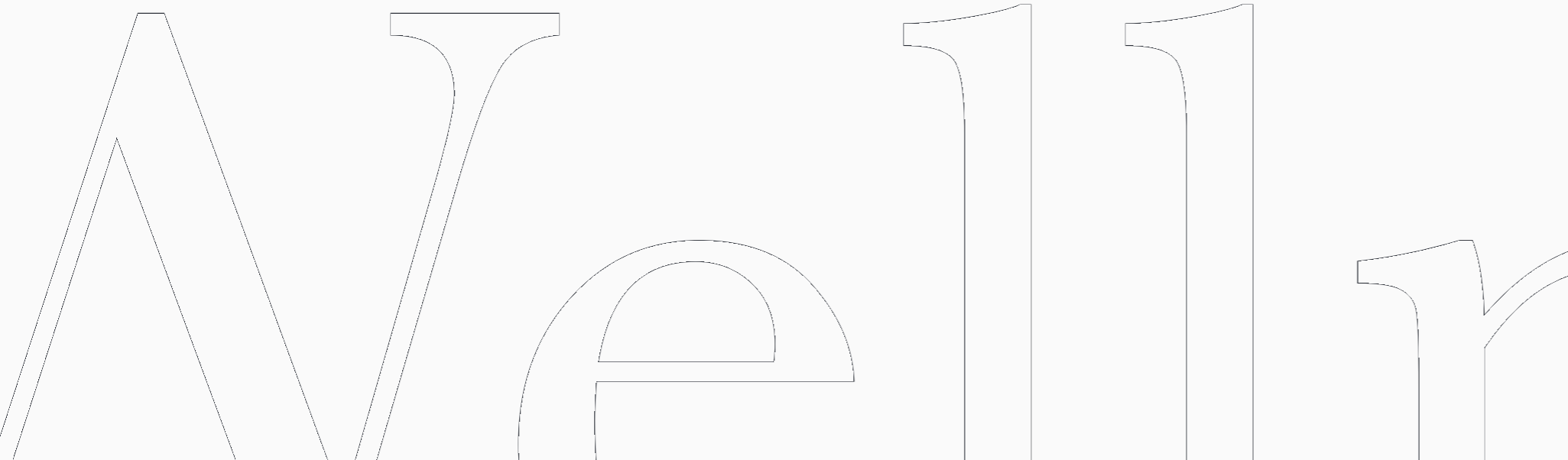
# Oase im Wald

ein Liegebereich mit  
Duschen  
& Umkleiemöglichkeiten  
wird am Berg im Wald  
den Eigentümern zur  
Verfügung gestellt



**gruber** sauna  
Saunaprojekt "Deutsch"  
1190 Wien  
M 1:20/AM

"Nature is not a place to visit. It is home"  
- Gary Snyder



FIND FREEDOM IN THE CALM OF NATURE'S SILENCE



Innovatives  
Smart-Home das  
einfach funktioniert



# Smarthome mit Loxone

Jedes Apartment ist mit der Loxone Smart Home Technologie ausgestattet - sei es die Beleuchtungssteuerung, die Heizungssteuerung, die Beschattung oder die Sicherheit u.v.m.

Ihr Zuhause weiß über Ihre Bedürfnisse Bescheid und nimmt Ihnen zahlreiche Handgriffe im Alltag ab

Habe ich das Licht ausgeschaltet?

Ist das Apartment warm wenn ich nach Hause komme?

Weiß die Fußbodenheizung, dass es in den nächsten Tag richtig kalt wird?

# Loxone

Das Smart Home System von Loxone bringt echte Vereinfachung in Ihr Leben, wobei Sie jederzeit manuell via Touch Taster oder Loxone App auf Ihrem Smartphone eingreifen können .

40



41



44



47



● Licht an / Szenenwechsel

48



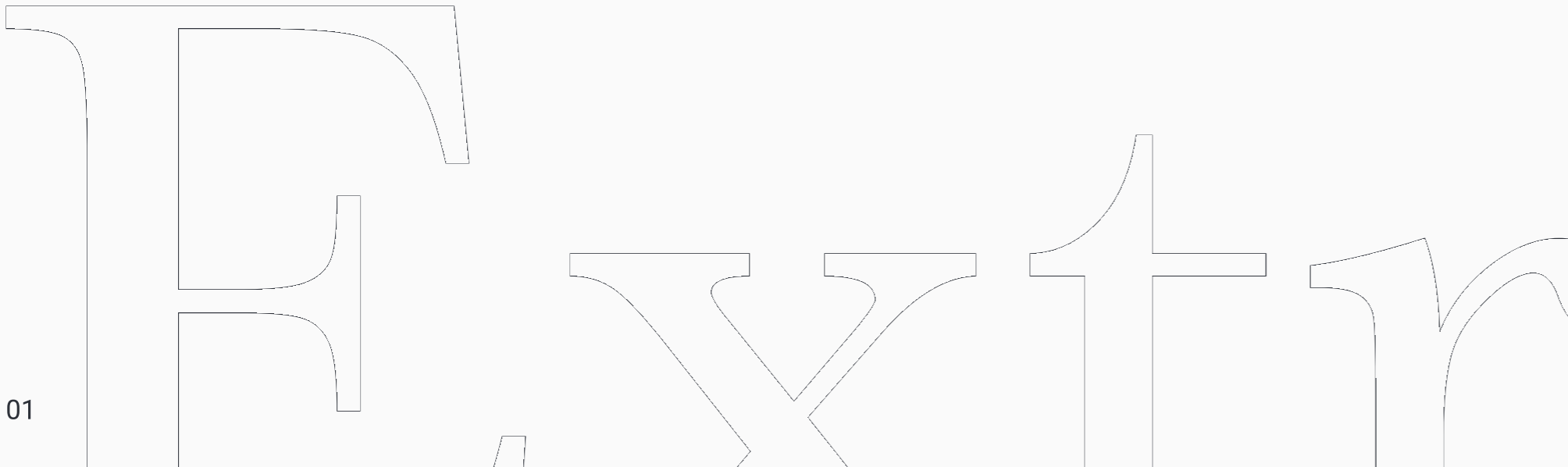
# Beleuchtung



Schalten Sie all Ihre Lichtkreise wahlweise über den Loxone Touch (Taster) oder die Loxone App. Mit einem Doppelklick auf den Loxone Touch schalten Sie die Beleuchtung im Raum aus bzw. mit einem Dreifachklick in der gesamten Wohnung.

Jeder Taster kann immer wieder individuell programmiert werden

hohe Qualität durch das richtige System



# 48 Funktionen

Ihre Beschattung z.B. sorgt für mehr als nur Sonnenschutz.  
Sie sorgt auch für konstante Wohlfühltemperaturen und Schutz rund um die Uhr.

Um die optimale Temperatur zu erreichen, werden Fensterflächen bei Sonneneinstrahlung automatisch beschattet.

## Variante KOMFORT

48 Funktionen

Enthält die 36 Funktionen der Variante Basis und darüber hinaus folgende zusätzliche Funktionen:

### Beleuchtung

- » Präsenzabhängige Aktivierung und Deaktivierung
- » Hochwertige Warmweiss Loxone LED-Spots
- » Dimmbar in allen Räumen
- » Konstantlichtregelung
- » Anwesenheitssimulation
- » "Gute-Nacht"-Modus inkl. gedimmter Beleuchtung
- » Lichtwecker

### Heizung

- » Präsenzabhängige Aktivierung und Deaktivierung

### Sicherheit

- » Alarm bei unautorisierter Bewegung

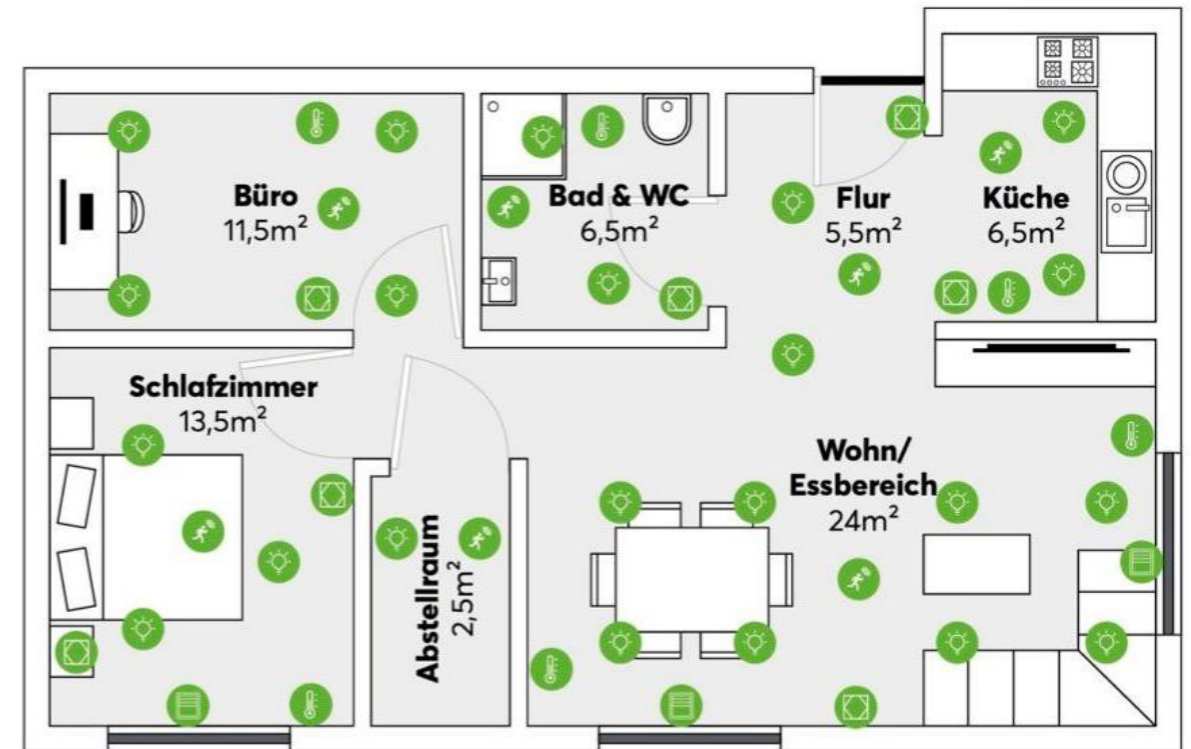
### ... zusätzlich

- » Geräuscherkennung zur Umsetzung präsenzabhängiger- bzw. Ambient Assisted Living (AAL) Funktionen
- » AAL: Frühwarnung bei Erkennung verdächtiger bzw. unerwarteter Verhaltensmuster
- » AAL: Hilferuferkennung durch Warnung bei Überschreitung bestimmter Lautstärkewerte

## Variante KOMFORT

**Hinweis:** Eine Übersicht über die in dieser Ausstattungsvariante verwendeten Komponenten finden Sie am Ende dieser Broschüre. Der Preis bezieht sich auf die verwendete Hardware zzgl. Installation, Programmierung und Inbetriebnahme. Wir empfehlen dringend, die Installation nur durch einen zertifizierten Loxone Partner durchführen zu lassen.

- Touch Tree
- Stellantrieb Tree
- Präsenzmelder Tree
- LED Spot WW PWM



## Variante BASIS

36 Funktionen

### Beschattung

- » Steuerung via Taster und App
- » Automatik in Abhängigkeit von Sonnenstand und Temperatur
- » Wahlmöglichkeit zwischen optimaler Helligkeit bzw. optimaler Kühlung
- » Tageslichtwecker
- » Automatisierter Sichtschutz in Abhängigkeit der Dämmung
- » Reaktivierung der Automatik beim Verlassen des Raumes oder Hauses
- » Sturmschutz
- » Frostschutz

### Beleuchtung

- » Steuerung via Taster und App
- » "Raum aus" und "Haus aus" Funktion

### Heizung

- » Einzelraumregelung
- » Frostschutz
- » Statistiken & Daten-Logging
- » Wochenprogramm inkl. Feiertagen und eigenen Kalendereinträgen
- » Automatische Systemwartung wie bspw. Referenzfahrten
- » Warnung vor nicht standardmäßigem Verhalten der Heizungsanlage

### Sicherheit

- » Panik-Taste
- » Brandfrüherkennung
- » Akustisches sowie optisches Warnsignal bei Gefahr
- » Warnhinweis in der App bei gefährlichen Situationen
- » Mehrstufiger Alarmierung

### Zentral-Funktionen

- » "Gute-Nacht"-Modus
- » "Haus-Verlassen"-Modus
- » Individuelle Benutzermodi

### ... zusätzlich

- » Temperatur- & Feuchtigkeitsüberwachung
- » Regensensor
- » Wettervorhersage
- » Fernzugriff per App
- » Systemmeldungen und Benachrichtigungen
- » Modernes Tasterprogramm inkl. leicht verständlichen und einheitlichen Bedienkonzept
- » Individualisierbare Logiken
- » Einfache Umsetzung individueller Funktionen dank Automatikdesigner
- » Zahlreiche Statistiken & Daten-Logging
- » Energieeffiziente Zusammenarbeit zwischen Beschattung und Heizung
- » Steuerung aller Funktionen via App
- » Zentrale Visualisierung und Verwaltung aller Funktionen



# Wien

eine Weltstadt  
mitten in Europa

Vom typischen Wiener Beisl bis zum luxuriösen Gourmet-Tempel. Wien bietet die ganze Vielfalt heimischer und internationaler Restaurants

In nur 20 min in der Innenstadt

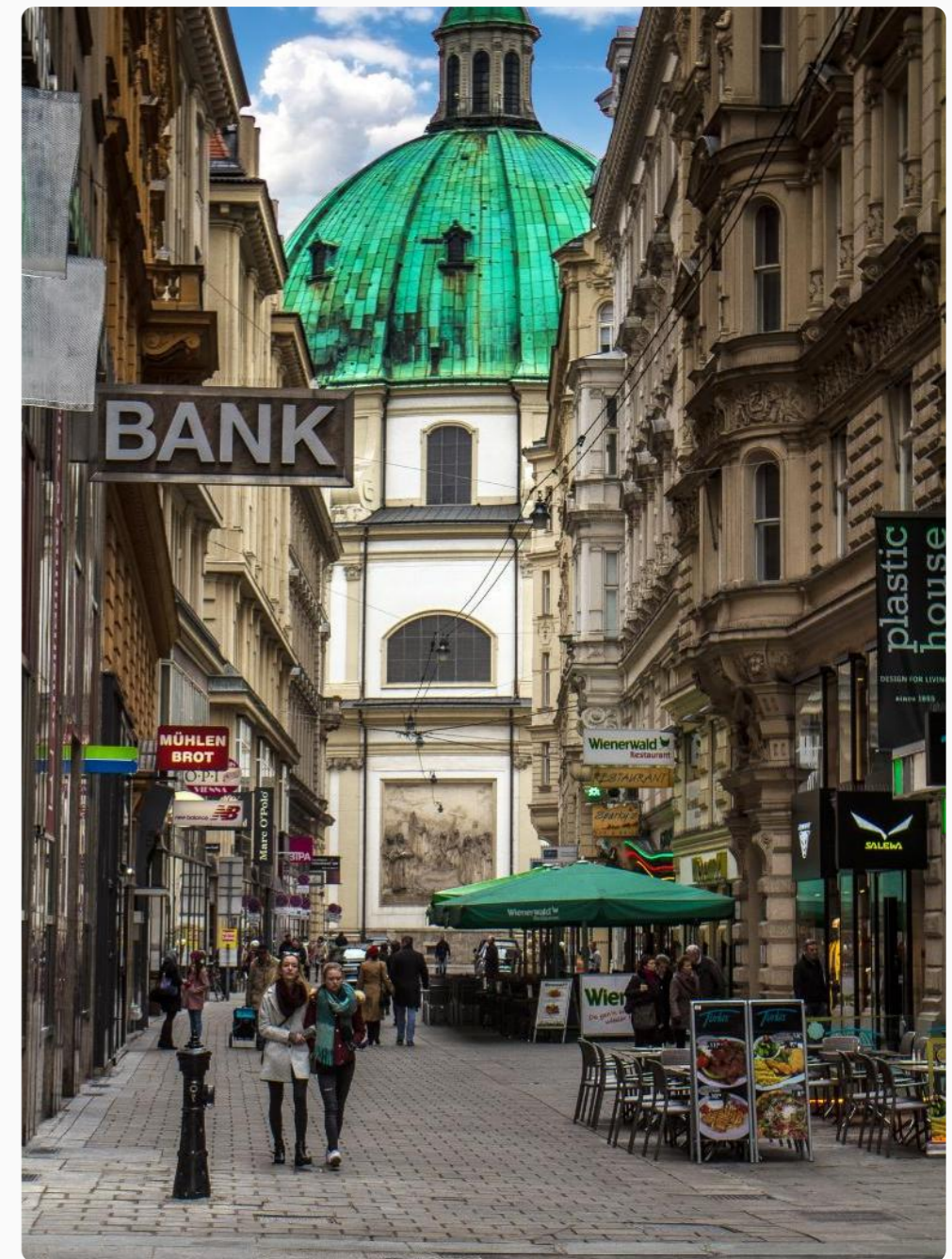
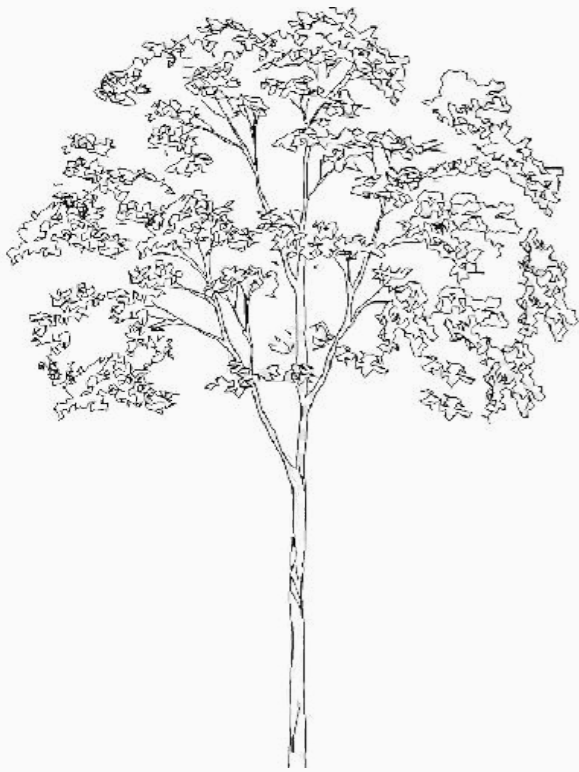
INTERNET LAGE [www.feineMakler.com/amBergblick19](http://www.feineMakler.com/amBergblick19)



St. a n

der **Donauwarte**steig liegt  
mitten im Zentrum zwischen **Wien** &  
**Klosterneuburg**

Sie haben die **Möglichkeit** sich zwischen  
**zwei** schönen Orten **entscheiden**  
zu können



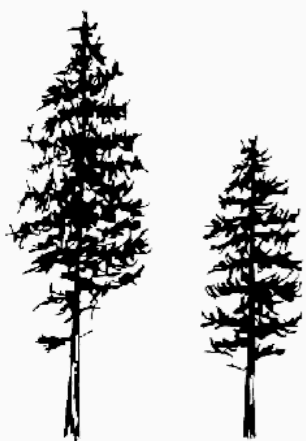
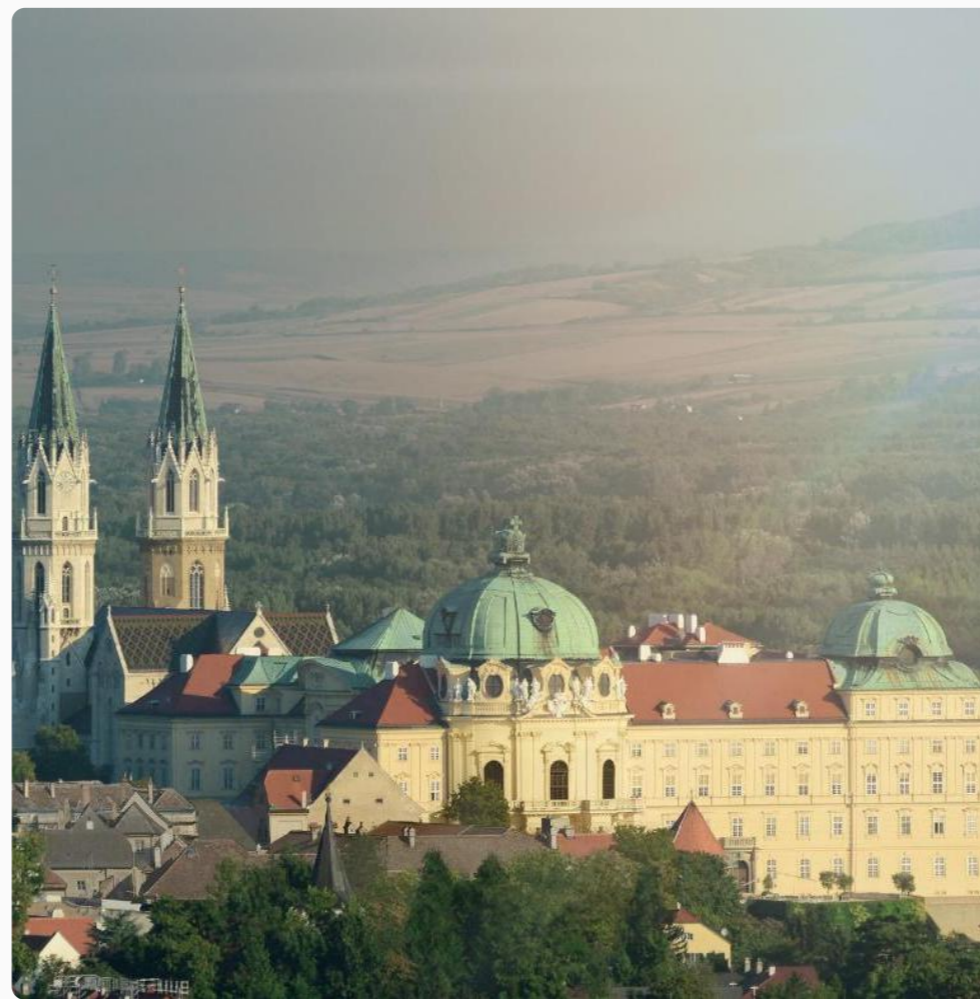
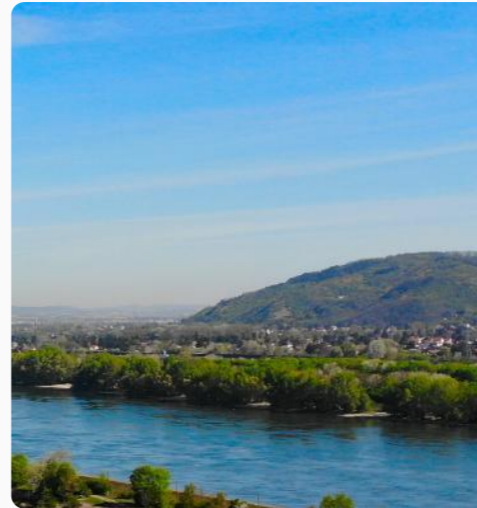
wohnen

ganz privat  
ohne Stress  
jeden Tag

wozu - entscheiden ob man mal in die frische Luft oder in die Natur will

Sie könnten einfach die Fenster öffnen

Im Einklang mit der Natur



einfach spontan entscheiden wohin es Sie heute zieht

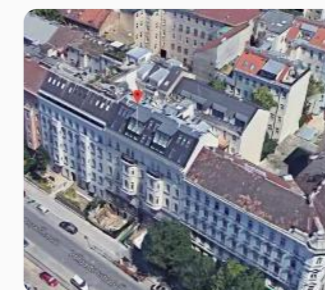
Stadt | Land | Fluss

# Baumeister

mit Liebe zum Detail

modern | traditionell

Nachhaltigkeit und modernster Standard ist dem erfahrenem Baumeister Trio - verbunden durch die langjährige Zusammenarbeit bei vielen Bauprojekten - ein großes Anliegen



drei Baumeister mit Erfahrung



drei Baumeister als routiniertes Team Planer | Entwickler | Techniker

ambergblick19@feinemakler.com  
+43 676 914 2243

INTERNET KONTAKT [www.feineMakler.com/amBergblick19](http://www.feineMakler.com/amBergblick19)



**MAG. Philipp Sedlar, MBA**  
Geschäftsführender Gesellschafter

teamneunzehn.at – mein Immobilienberater GmbH  
Handelskai 94 – 96 | 44. OG | Millennium Tower 1200 Wien



**Angelika Sedlar**  
Interior & Exterior Designerin | GF

Feine Häuser by Angelika Sedlar  
[www.feineHäuser.com](http://www.feineHäuser.com)



**Simon Burghauser, BA**  
Finanzierungsvermittlung | GF

FastCompare Management GmbH  
Handelskai 94 – 96 | 44. OG | Millennium Tower 1200 Wien