



KLUGAR  
TOWN



# INHALT

- 1 Das Projekt
- 2 Die Lage
- 3 Die Details
- 4 Die Bauzeitleiste
- 5 Die Wohnungen
- 6 Die Reihenhäuser
- 7 KLUGARTOWN

Geplant mit Verstand, gebaut mit Erfahrung!

Im wunderschönen Liesing, in der Klugargasse 12, entsteht dieses elegante Neubauprojekt mit neun Wohneinheiten und vier Townhäuser.

# DAS PROJEKT





ZU | HAU | SE  
 DER ORT AN DEM  
 DAS HERZ WOHNTE!

---

Im Wohnbauprojekt KLUGARTOWN ist für jeden Geschmack und jede Erwartung etwas dabei. Die neun Wohnungen variieren in ihren Größen und bieten für jede Lebenssituation das optimale Zuhause. Die Stadthäuser, die KLUGARTOWNHÄUSER, sind etwas ganz Besonderes - sie lassen den Traum vom Haus wahr werden, und das mitten in der Stadt! Geschmackvoll designt von Architekten, qualitativ hochwertig errichtet von Baumeistern werden sowohl die Wohnungen als auch die Townhäuser bezugsfertig und in allerbesten Qualität übergeben. KLUGARTOWN - ein Projekt mit Stil, sinnvoll geplant und wunderschön umgesetzt. In den Wohneinheiten und Townhäusern werden ausschließlich qualitativ hochwertige Materialien verwendet. Ästhetik wird mit heimeliger Wohlfühl-atmosphäre kombiniert und erschafft ein Zuhause für Generationen!





# DIE LAGE

## Der 23. Bezirk - Wiens JÜNGSTER!

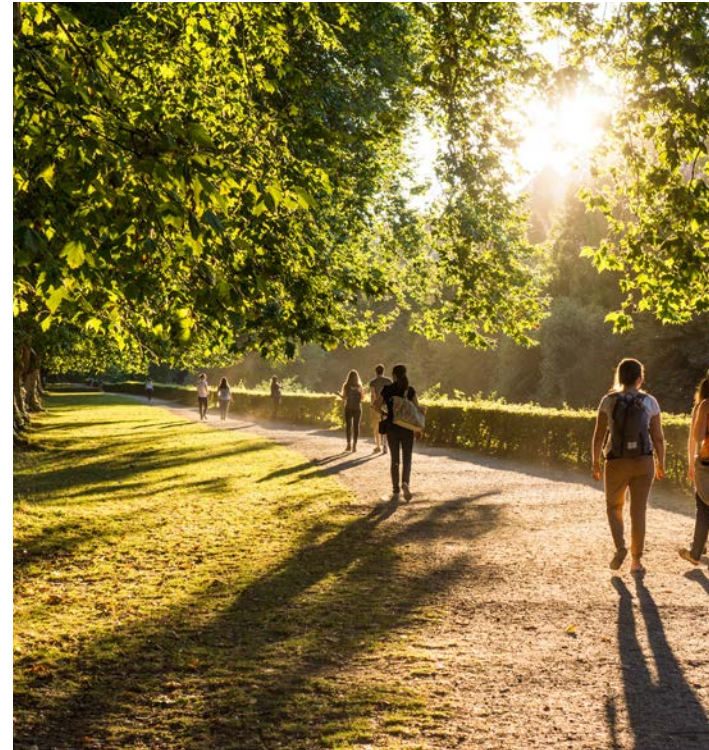
Liesing ist der jüngste Wiener Bezirk. Er besteht aus den ehemals acht Dörfern Mauer, Rodaun, Kalksburg, Atzgersdorf, Alt- und Neu-Erlaa, Siebenhirten und Inzersdorf, die allesamt eine lange Geschichte haben. Der Liesingbach ist der Namensgeber des Bezirkes und wurde bereits im Jahr 1002 erstmals urkundlich erwähnt.



## KLUGARTOWN - die Lage macht´s möglich!

KLUGARTOWN hat sich sein Plätzchen ziemlich genau zwischen Erlaa und Atzgersdorf ausgesucht. Kaum ein Wiener Bezirk ist derart vielseitig wie Liesing, denn hier findet sich ein bisschen von Allem. Ackerbau und Industrie bestehen nahezu nebeneinander und auch landschaftlich ist der 23. Bezirk vielfältig. Die flachen Wiesen, der in das Wiener Becken übergehenden Ebenen als auch die Hänge und Ausläufer des Wienerwaldes bieten für Naturliebhaber ein reichhaltiges Erholungsangebot.





Zu sehen gibt es in Liesing viel und den Unternehmungslustigen wird auf keinen Fall langweilig. Angefangen von den Wiener Stadtwanderwegen über Radrouten am Liesingbach oder auch das Liesinger Bad - so vielseitig wie der Bezirk ist auch das Freizeitangebot. Aber auch kulturell gibt es in Liesing einiges zu entdecken. Vielleicht ein beeindruckender Erlaaer Schloss Spaziergang, die weltweit bekannte Wotruba Kirche besichtigen oder ein Spaziergang im Draschepark - ein ehemaliger ca. 13 Hektar großer Schlossgarten, mit ausgewiesenen Grillplätzen? Und auch Feinschmecker und Genießer kommen im 23. Bezirk nicht zu kurz. Die Gastronomie Szene bietet von Heurigen über gemütliche Buschenschänken bis hin zu Feinschmecker Restaurants für jeden Geschmack etwas. Als Abschluss empfiehlt sich noch ein Besuch in Wiens Schokomuseum - für Groß und Klein ein Highlight.

Shoppingvergnügen oder Dinge des täglichen Bedarfs erledigen - KLUGARTOWN ist der ideale Ausgangspunkt. Gleich drei Einkaufszentren liegen in der Umgebung - das Riverside, Kaufpark Alterlaa und natürlich die Shopping City Süd. Bequem mit dem Auto aus der Tiefgarage gefahren ist man in 20 Minuten in der Shopping City Süd. Supermärkte, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar. In gehreichweite befinden sich ebenfalls Busstationen, mit direkter Verbindung zur U6, zum Bahnhof Atzgersdorf oder Liesing. Durch die ausgezeichnete Lage ist man schnell auf der Wiener Außenring - und der Süd Autobahn. Mitten in der Stadt und doch schnell am Land - alles geht!



Supermarkt



Apotheke






Schule



Restaurant



Arzt

			
Wiener Innenstadt	25 Minuten	40 Minuten	-
Autobahn	5 Minuten	-	-
Flughafen	25 Minuten	55 Minuten	-
Shopping City Süd	15 Minuten	30 Minuten	-
Bushaltestelle	-	-	4 Minuten
U-Bahn	5 Minuten	8 Minuten	20 Minuten

KLUGARTOWN -  
sehen - spüren - fühlen - LEBEN!

In KLUGARTOWN sind Freude und Leidenschaft für das Errichten von geschmackvollen Immobilien spürbar. Wir lieben was wir machen und machen was wir lieben - das Erschaffen von wertvollem Lebensraum!

## DIE DETAILS





## Mit Herz geplant

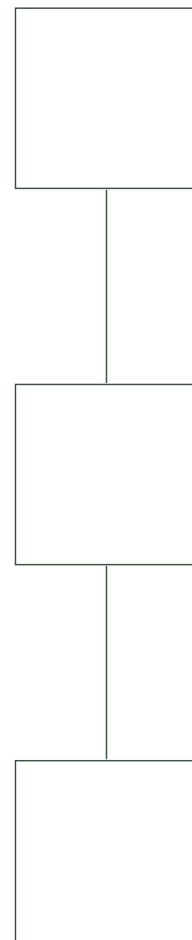
Das äußere Erscheinungsbild und die Gestaltung von grünen Entspannungsöasen wurden bewusst in Szene gesetzt.

## Für die ruhigen Momente

Durch diesen lebendigen Mix an Wohn- und Grünflächen entstehen Wohlfühloasen und Rückzugsorte, die das Leben einfach ein bisschen schöner machen!

## Mit Verstand gebaut

Selbst der Fuhrpark bekommt in KLUGARTOWN sein eigenes Zuhause. Eine intelligente Planung ermöglicht eine haus-eigene Tiefgarage, sowie Keller und Einlagerungsräume.



## KLUGARTOWN - Innen und Außen ein Prachtstück!

Jede Wohneinheit verfügt über eine integrierte Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich und ist mit hochwertigen Holzparkettböden ausgestattet. Unter Einsatz energieeffizienter Baustoffe, Verwendung von Luft- Wärmepumpen und 3-fach isolierten Kunststoff Alufenster wird im Projekt KLUGARTOWN der Fokus auf Niedrigenergie-standards gesetzt. An der Front lockert eine moderne Fassade das Straßenbild auf. Hofseitig verfügen alle Wohnungen über großzügige Freiflächen mit Balkonen oder Loggien. Die vier Townhäuser sind sowohl mit Terrassen als auch entzückenden Eigengärten ausgestattet.



# DIE BAUZEITLEISTE



2022

Winter 2022  
Baugenehmigung



2023

Frühjahr 2023  
Spatenstich



2024

Frühjahr 2024  
Belagsfertig



2024

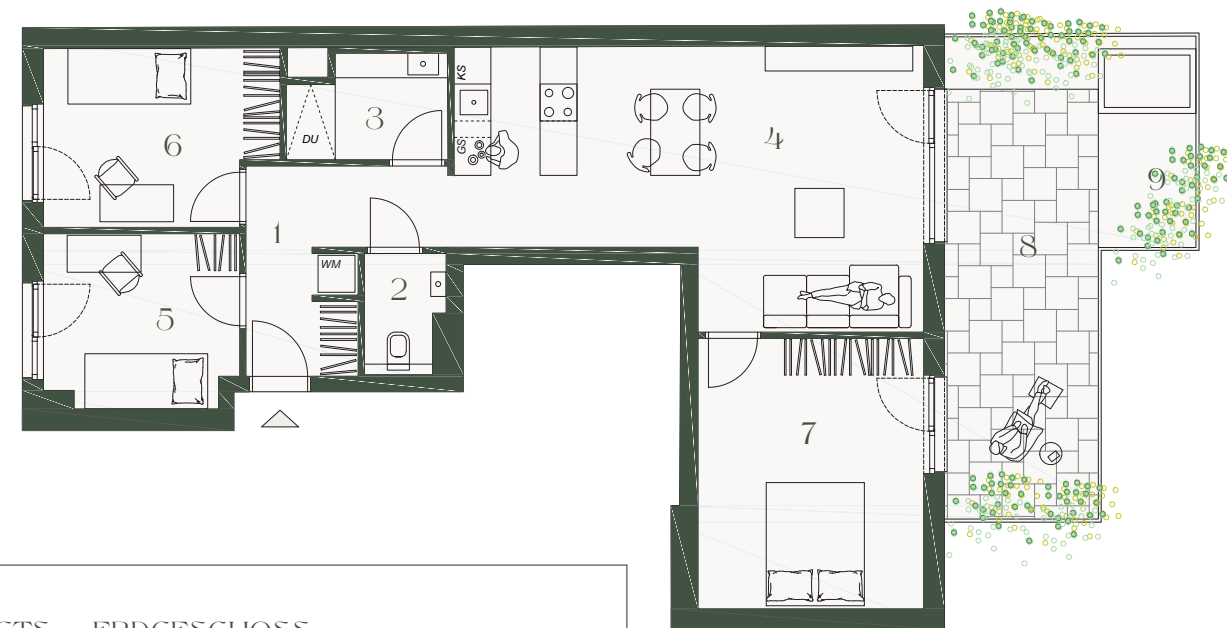
Herbst 2024  
Bezugsfertig





# DIE WOHNUNGEN

KLUGARTWON besteht aus zwei Baukörpern. Im straßenseitigen Bereich befindet sich das Wohnhaus mit insgesamt neun Eigentumswohnungen. Die Größen variieren und bieten sowohl für Singlehaushalte als auch für Familien den gewünschten Lebensmittelpunkt - WOHNEN zum WOHLFÜHLEN. Wir bauen so, wie wir selbst gerne wohnen möchten. Aus diesem Grund verfügt jede Wohnung entweder über Terrasse, Balkon oder Loggia.  
Ob Zwei- oder Dreizimmer Wohnung, jeder Grundriss ist mit Hausverstand geplant, um den bestmöglichen Wohnkomfort für die zukünftigen KLUGARTOWN Bewohner zu ermöglichen.



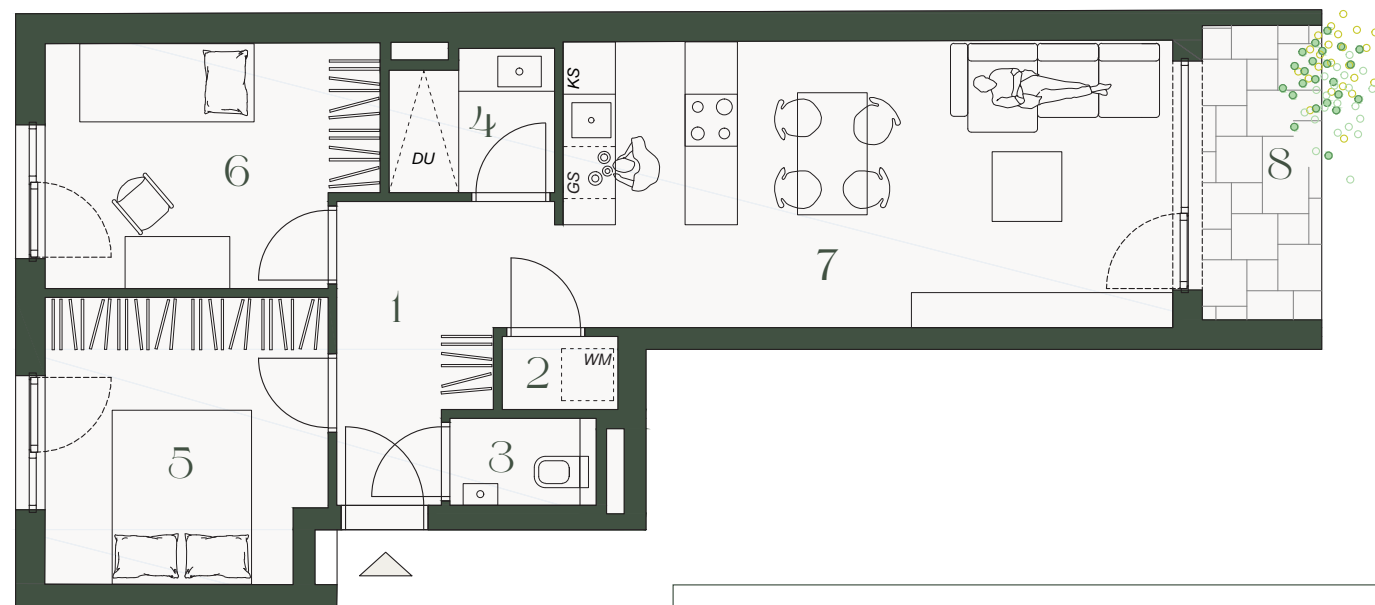
## HARDFACTS - ERDGESCHOSS

1   Vorraum	8,14m <sup>2</sup>	8   Terrasse	17,48m <sup>2</sup>
2   WC	2,21m <sup>2</sup>	9   Garten	6,55m <sup>2</sup>
3   Bad	4,15m <sup>2</sup>	Kellerabteil	1,38m <sup>2</sup>
4   Wohnküche	30,02m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	105,26m <sup>2</sup>
5   Zimmer 1	8,77m <sup>2</sup>		
6   Zimmer 2	10,50m <sup>2</sup>	<b>Verkaufspreis 528.000 €</b>	
7   Zimmer 3	16,15m <sup>2</sup>	ein PKW Stellplatz optional	
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>79,95m<sup>2</sup></b>		

# TOP 01

Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.

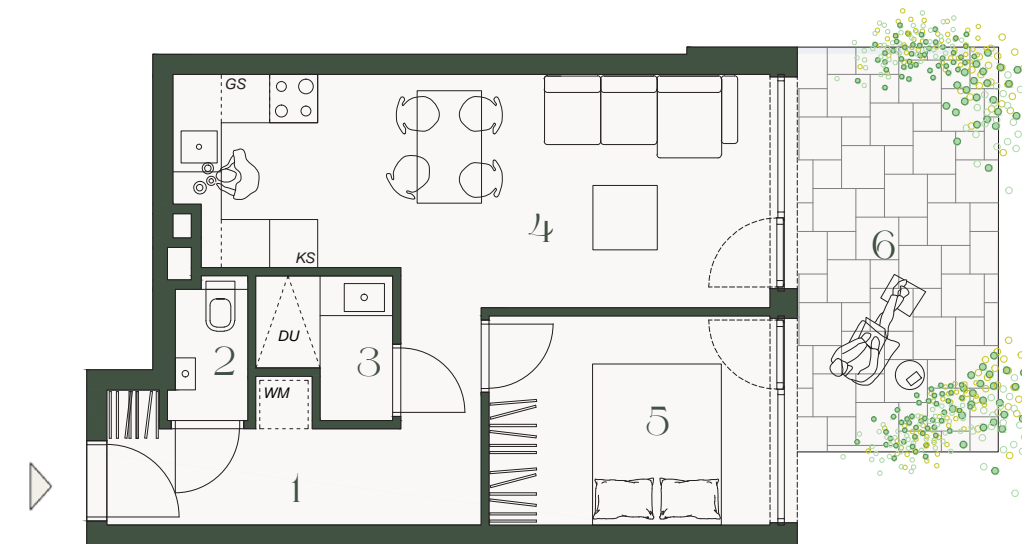
Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m<sup>2</sup> verstehen sich als ca. Angaben.



HARDFACTS - 1. OBERGESCHOSS

1   Vorraum	6,75m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	60,36m <sup>2</sup>
2   Abstellraum	1,12m <sup>2</sup>		
3   WC	1,49m <sup>2</sup>	Kellerabteil	1,38m <sup>2</sup>
4   Bad	2,95m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	61,74m <sup>2</sup>
5   Zimmer 1	10,36m <sup>2</sup>		
6   Zimmer 2	10,20m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	369.900 €
7   Wohnküche	23,04m <sup>2</sup>	ein PKW Stellplatz optional	
8   Loggia	4,46m <sup>2</sup>		

TOP 02

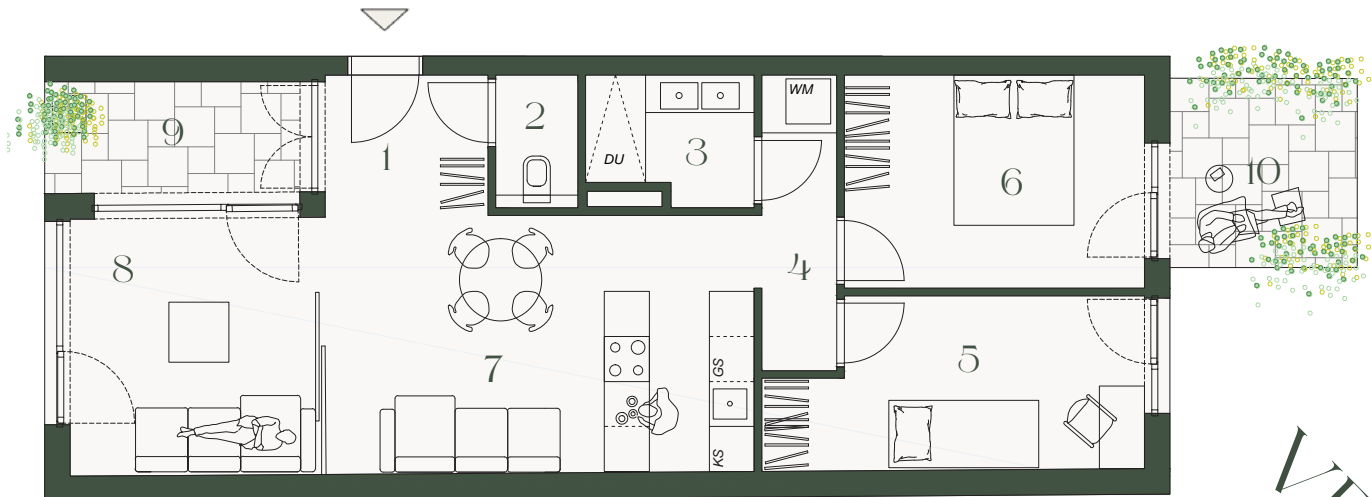


HARDFACTS - 1. OBERGESCHOSS

1   Vorraum	7,85m <sup>2</sup>	6   Balkon	12,08m <sup>2</sup>
2   WC	1,50m <sup>2</sup>	Kellerabteil	3,19m <sup>2</sup>
3   Bad	2,54m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	56,06m <sup>2</sup>
4   Wohnküche	19,83m <sup>2</sup>		
5   Zimmer 1	9,07m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	299.900 €
Wohnnutzfläche	40,79m <sup>2</sup>	ein PKW Stellplatz optional	

TOP 03



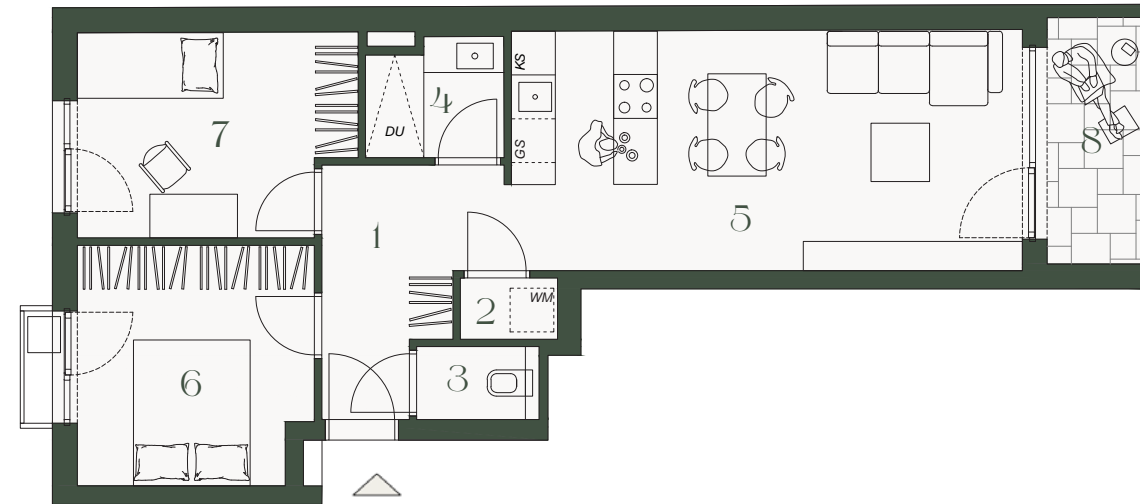


HARDFACTS - 1. OBERGESCHOSS

1   Vorraum	4,08m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	71,26m <sup>2</sup>
2   WC	1,76m <sup>2</sup>	Kellerabteil	2,98m <sup>2</sup>
3   Bad	3,59m <sup>2</sup>	Balkon	5,93m <sup>2</sup>
4   Gang	3,94m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	80,17m <sup>2</sup>
5   Zimmer 1	10,64m <sup>2</sup>		
6   Zimmer 2	11,36m <sup>2</sup>		
7   Wohnküche	19,71m <sup>2</sup>		
8   Abstellraum	11,21m <sup>2</sup>		
9   Loggia	4,95m <sup>2</sup>		

TOP 04

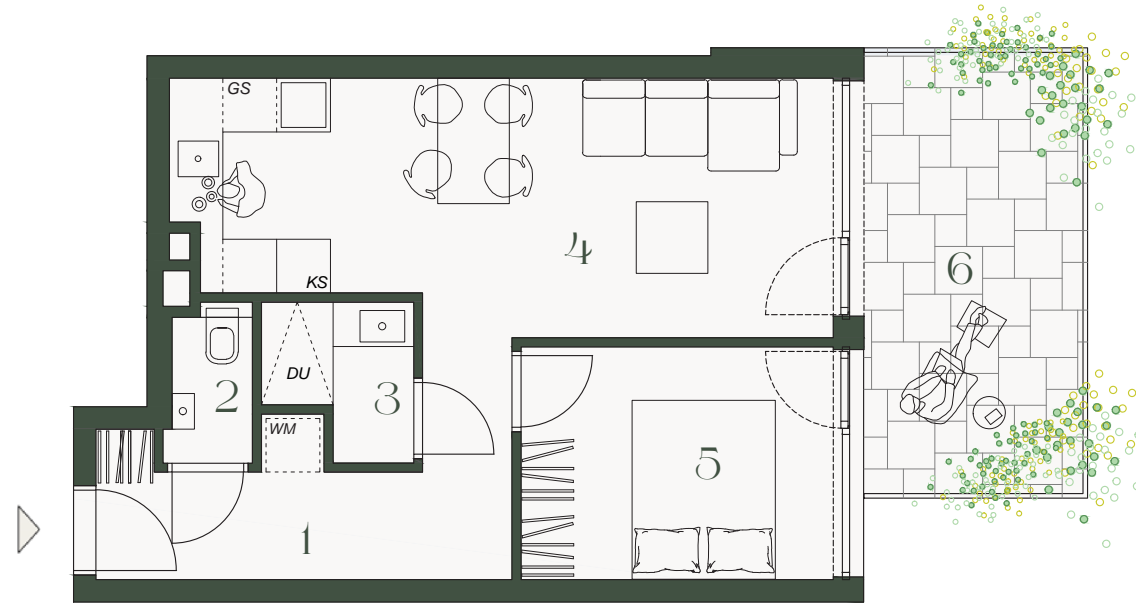
VERKAUFT



HARDFACTS - 2. OBERGESCHOSS

1   Vorraum	6,75m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	60,37m <sup>2</sup>
2   Abstellraum	1,12m <sup>2</sup>	Kellerabteil	3,18m <sup>2</sup>
3   WC	1,49m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	63,55m <sup>2</sup>
4   Bad	2,95m <sup>2</sup>		
5   Wohnküche	23,04m <sup>2</sup>		
6   Zimmer 1	10,36m <sup>2</sup>		
7   Zimmer 2	10,20m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	369.900 €
8   Loggia	4,46m <sup>2</sup>	ein PKW Stellplatz optional	

TOP 05



# TOP 06

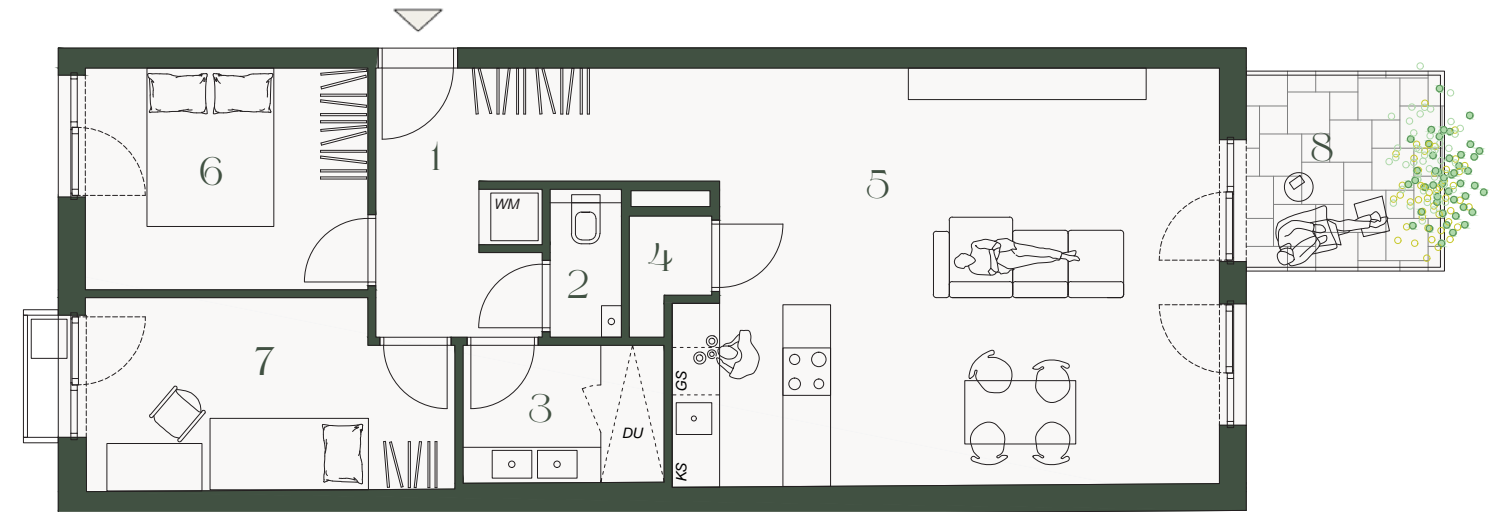
HARDFACTS - 2. OBERGESCHOSS			
1   Vorraum	7,85m <sup>2</sup>	6   Balkon	12,08m <sup>2</sup>
2   WC	1,50m <sup>2</sup>	Kellerabteil	2,13m <sup>2</sup>
3   Bad	2,54m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	55,00m <sup>2</sup>
4   Wohnküche	19,83m <sup>2</sup>		
5   Zimmer 1	9,07m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	299.900 €
Wohnnutzfläche	40,79m <sup>2</sup>	ein PKW Stellplatz optional	



ANKOMMEN,  
DAHEIM SEIN,  
RUHE FINDEN.







# KLUGAR— TOWN

## HARDFACTS - 2. OBERGESCHOSS

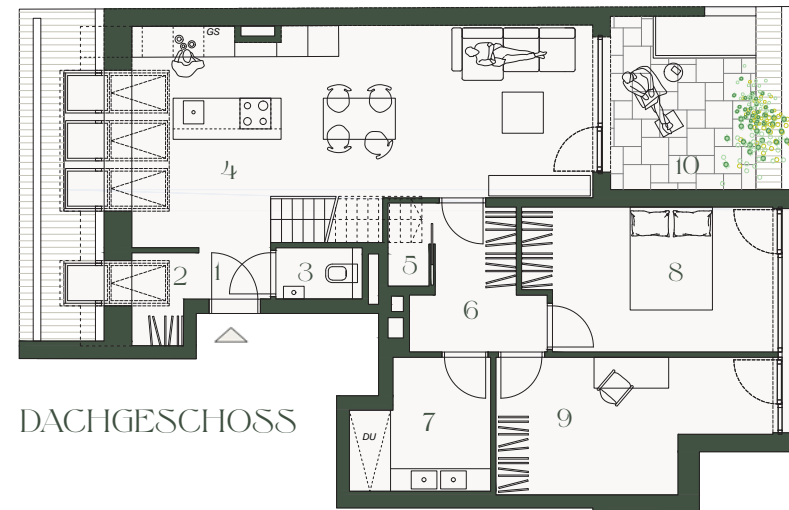
1   Vorraum	10,18m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	72,71m <sup>2</sup>
2   WC	1,53m <sup>2</sup>	8   Balkon	5,94m <sup>2</sup>
3   Bad	4,41m <sup>2</sup>	Kellerabteil	2,08m <sup>2</sup>
4   Abstellraum	1,27m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	80,73m <sup>2</sup>
5   Wohnküche	34,63m <sup>2</sup>		
6   Zimmer 1	10,00m <sup>2</sup>		
7   Zimmer 2	10,69m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	479.900 €
		ein PKW Stellplatz optional	

# TOP 07

Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m<sup>2</sup> verstehen sich als ca. Angaben.

# TOP 08



## HARDFACTS - DACHGESCHOSS

1   Vorraum	1,40m <sup>2</sup>
2   Garderobe	4,24m <sup>2</sup>
3   WC	1,49m <sup>2</sup>
4   Wohnküche	39,70m <sup>2</sup>
5   Abstellraum	1,30m <sup>2</sup>
6   Gang	5,76m <sup>2</sup>
7   Bad	6,30m <sup>2</sup>
8   Zimmer 1	13,06m <sup>2</sup>
9   Zimmer 2	12,27m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>85,52m<sup>2</sup></b>
10   Terrasse	7,78m <sup>2</sup>
Kellerabteil	2,13m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>95,43m<sup>2</sup></b>

**Verkaufspreis 599.900 €**  
ein PKW Stellplatz optional





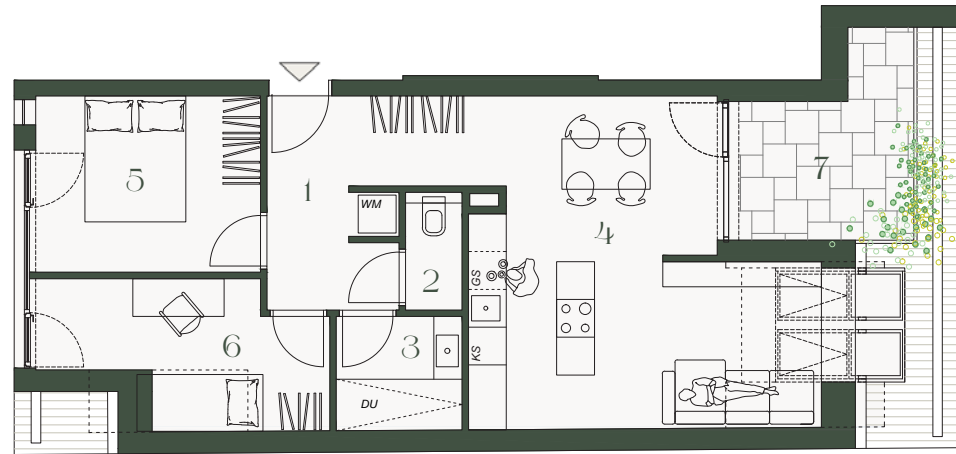


SEHEN.  
SPÜREN.  
FÜHLEN.



LEBEN!





DACHGESCHOSS

## TOP 09

## HARDFACTS - DACHGESCHOSS

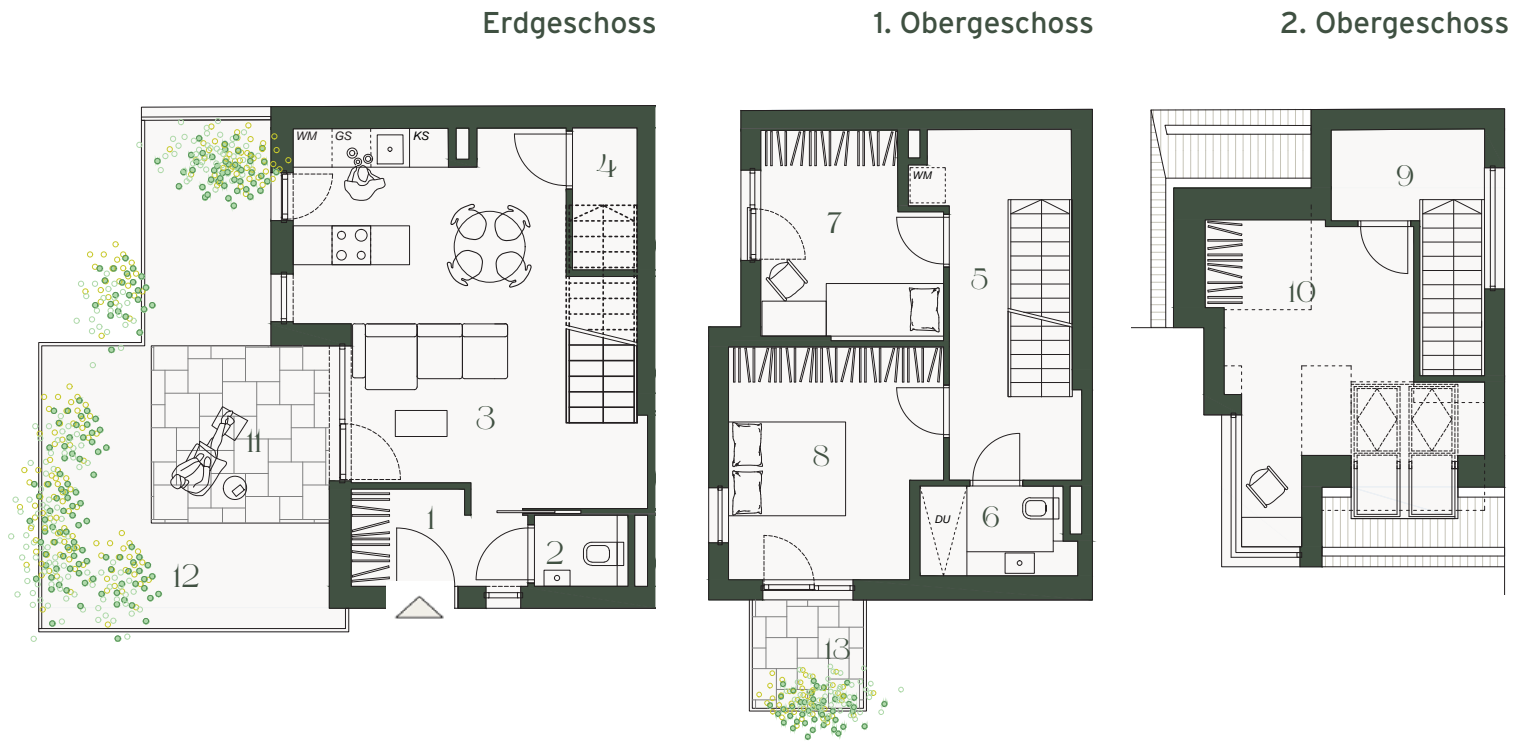
1   Vorraum	8,41m <sup>2</sup>	7   Terrasse	6,08m <sup>2</sup>
2   WC	1,53m <sup>2</sup>		
3   Bad	3,62m <sup>2</sup>	Kellerabteil	2,23m <sup>2</sup>
4   Wohnküche	28,36m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	67,60m <sup>2</sup>
5   Zimmer 1	10,00m <sup>2</sup>		
6   Zimmer 2	7,38m <sup>2</sup>		
Wohnnutzfläche	59,29m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	429.900 €
			ein PKW Stellplatz optional

Der Traum vom Haus und das mitten in der Stadt? KLUGARTOWN weiß um diese Sehnsucht und erfüllt sie mit Freude. Im rückwärtigen Wohnbereich entstehen vier Townhäuser mit jeweils drei Etagen, Eigengärten und Terrassen. Im Erdgeschoß befindet sich das Herzstück - die Wohnküche mit direktem Terrassenausgang und Zugang zum entzückenden Garten. Die beiden oberen Etagen sind individuell gestaltbar - Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ein herrlich gemütliches Schlafzimmer - bei der Planung der Grundrisse wurde mitgedacht und jeder Lebensphase Raum zur Entfaltung gegeben. Jede Situation im Leben erfordert ein individuelles Wohnkonzept, das wissen wir und das setzen wir um, in KLUGARTOWN.

## DIE REIHENHÄUSER







HARDFACTS

1   Vorraum	3,70m <sup>2</sup>	11   Terrasse	7,54m <sup>2</sup>
2   WC	1,41m <sup>2</sup>	12   Garten	18,77m <sup>2</sup>
3   Wohnküche	25,14m <sup>2</sup>	13   Balkon	3,51m <sup>2</sup>
4   Abstellraum	2,20m <sup>2</sup>	Kellerabteil	5,03m <sup>2</sup>
5   Gang 1	9,84m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	129,65m <sup>2</sup>
6   Bad	3,70m <sup>2</sup>		
7   Zimmer 1	10,04m <sup>2</sup>		
8   Zimmer 2	13,61m <sup>2</sup>		
9   Gang 2	3,64m <sup>2</sup>		
10   Zimmer 3	21,51m <sup>2</sup>		
Wohnnutzfläche	94,80m <sup>2</sup>		

VERKAUFT

TOP 10



Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m<sup>2</sup> verstehen sich als ca. Angaben.

ZUHAUSE IST NICHT  
NUR EIN ORT.

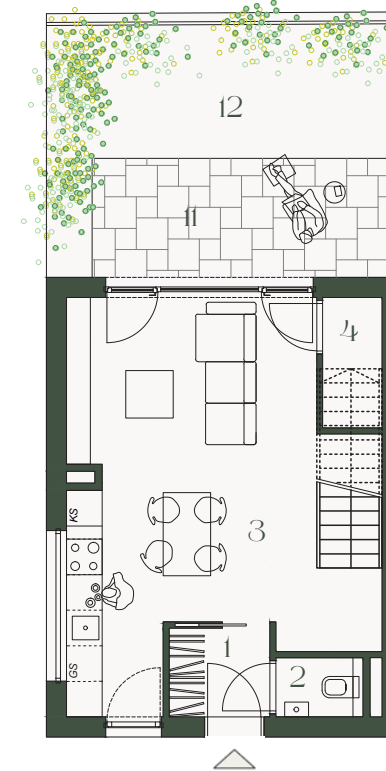
ZUHAUSE IST EIN GANZ  
BESONDERES GEFÜHL.



HARDFACTS

1   Vorraum	2,55m <sup>2</sup>	9   Gang 2	3,66m <sup>2</sup>
2   WC	1,30m <sup>2</sup>	10   Zimmer 3	24,38m <sup>2</sup>
3   Wohnküche	29,55m <sup>2</sup>	<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>99,57m<sup>2</sup></b>
4   Abstellraum	2,20m <sup>2</sup>	11   Terrasse	10,49m <sup>2</sup>
5   Gang 1	10,54m <sup>2</sup>	12   Garten	15,07m <sup>2</sup>
6   Bad	4,90m <sup>2</sup>	Kellerabteil	5,18m <sup>2</sup>
7   Zimmer 1	10,37m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>130,31m<sup>2</sup></b>
8   Zimmer 2	10,14m <sup>2</sup>		

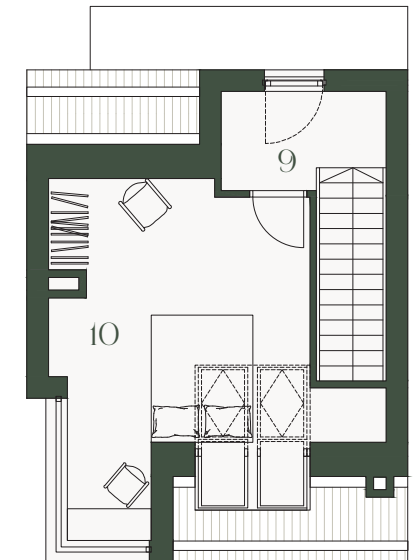
VERKAUFT



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

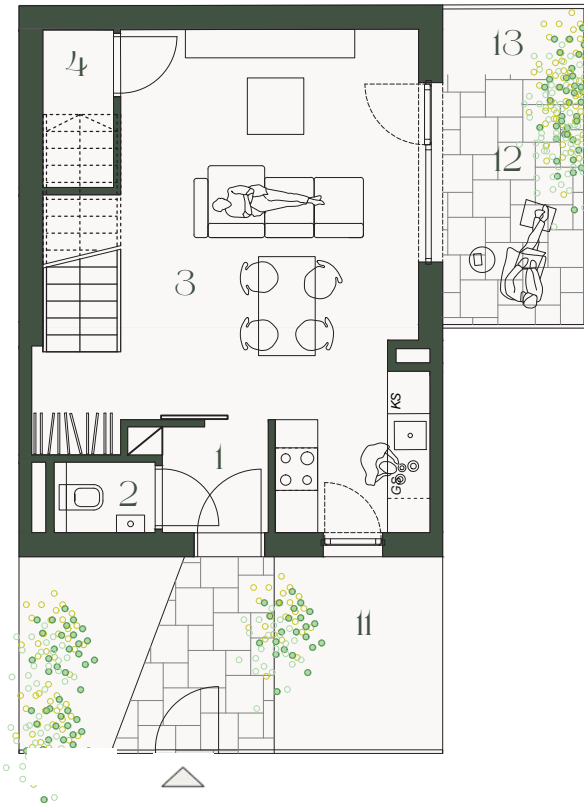


2. Obergeschoss

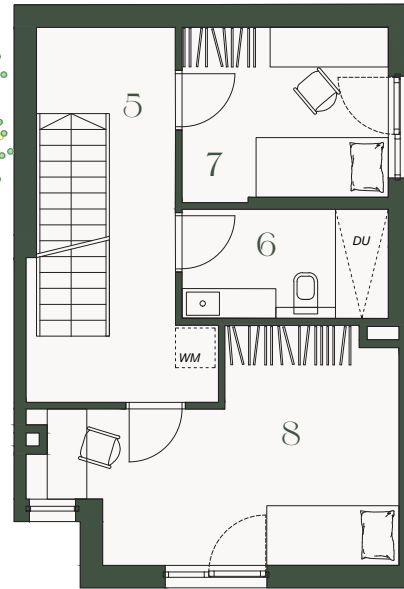
TOP 11



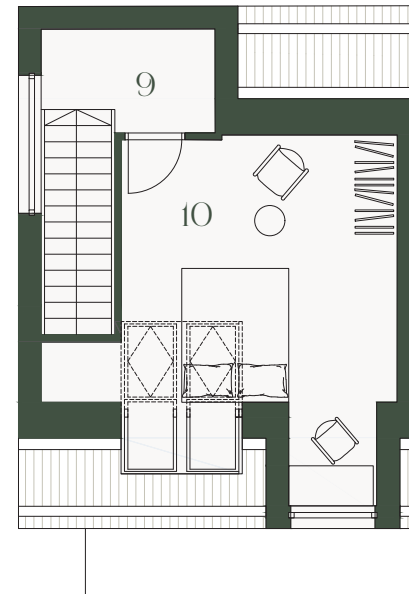
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



HARDFACTS

1   Vorraum	2,25m <sup>2</sup>	11   Vorgarten	16,40m <sup>2</sup>
2   WC	1,26m <sup>2</sup>	12   Terrasse	7,07m <sup>2</sup>
3   Wohnküche	31,02m <sup>2</sup>	13   Garten	1,87m <sup>2</sup>
4   Abstellraum	2,23m <sup>2</sup>		
5   Gang 1	9,30m <sup>2</sup>	Kellerabteil	3,20m <sup>2</sup>
6   Bad	5,00m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	132,02m <sup>2</sup>
7   Kabinett	8,10m <sup>2</sup>		
8   Zimmer 1	15,13m <sup>2</sup>		
9   Gang 2	3,65m <sup>2</sup>		
10   Zimmer 2	25,55m <sup>2</sup>		
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>103,48m<sup>2</sup></b>		

**Verkaufspreis 699.900 €**  
ein PKW Stellplatz optional



TOP 12



“UND JEDEM  
ANFANG  
WOHNT EIN  
ZAUBER INNE.”

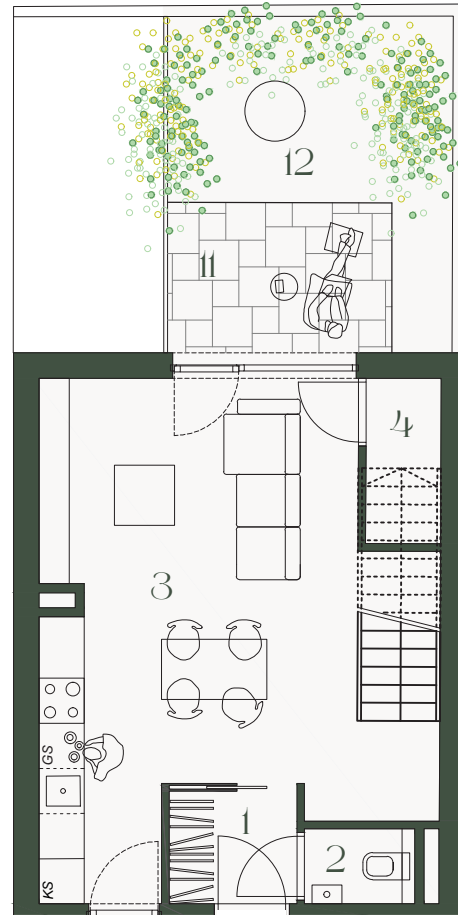
HERMANN HESSE



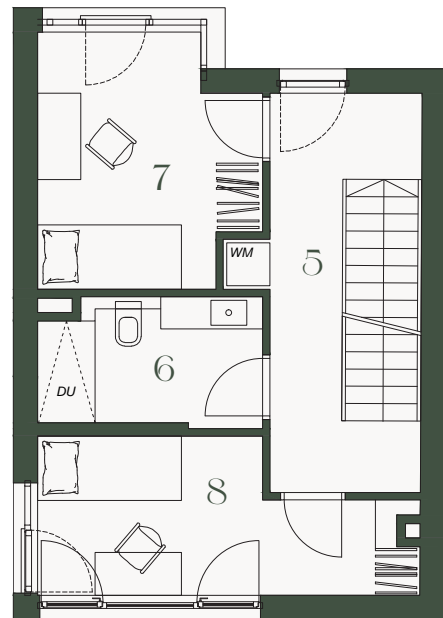
KLUGARTOWN -  
WOHNEN MIT EINEM  
GUTEN GEFÜHL!



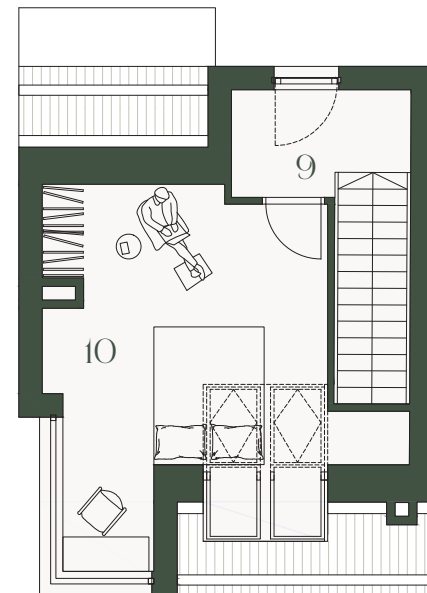
# TOP 13



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

## HARDFACTS

1   Vorraum	2,55m <sup>2</sup>	11   Terrasse	5,96m <sup>2</sup>
2   WC	1,30m <sup>2</sup>	12   Garten	11,01m <sup>2</sup>
3   Wohnküche	29,4m <sup>2</sup>	Kellerabteil	3,19m <sup>2</sup>
4   Abstellraum	2,20m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>113,56m<sup>2</sup></b>
5   Gang 1	8,48m <sup>2</sup>		
6   Bad	5,17m <sup>2</sup>		
7   Zimmer 1	9,97m <sup>2</sup>	<b>Verkaufspreis</b>	<b>669.900 €</b>
8   Zimmer 2	9,73m <sup>2</sup>	ein PKW Stellplatz optional	
9   Gang 2	3,66m <sup>2</sup>		
10   Zimmer 3	24,30m <sup>2</sup>		
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>96,59m<sup>2</sup></b>		



KUGARTOWN ist ein Projekt der Klugargasse 12 GmbH & Co KG. Die Gesellschaft, mit ihren Partner, vereint über 50 Jahre Erfahrung auf dem Immobilienmarkt. Wir sind Professionisten, die Immobilienkonzepte von und für Generationen entwickeln. Unsere immobilien stehen für Beständigkeit, Versorgung der Nachkommen und Sicherheit. Als Familienunternehmen sind wir tief mit unseren Traditionen verbunden und bringen gemeinsam mit unseren Kunden wertschöpfende Prozesse auf den richtigen Weg. Wir arbeiten stets mit einem ausgeprägten Verantwortungsbewusstsein, Handschlagsqualität ist für uns nicht nur eine Floskel! Unser Team verfügt über verlässliches und fundiertes Know-How und ist stets um die Anliegen unserer Kunden bemüht.

KLUGARTOWN ist ein Herzensprojekt von uns. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen die Vorzüge dieses Wohnprojektes in einem persönlichen Gespräch präsentieren zu dürfen.

Klugargasse 12 GmbH & Co KG.  
Untere Weißgerberstraße 49/6  
1030 Wien  
FN 591777 k

Robert Renner  
0043 664 39 63 721  
office@r2r-immo.at  
renner@r2r-immo.at

Unverbindliche Visualisierungen und Grundrisse. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m<sup>2</sup> verstehen sich als ca. Angaben.

Visualisierungen ©PicMyPlace

# KLUGAR TOWN

Klugargasse 12 | 1230 Wien