

B R U N N A M G E B I R G E



B E B A U U N G S S T U D I O

VILLA

Skizzenhafter Vorentwurf für ein exklusives Einfamilienhaus



MODERNE A3-VERKAUFSMAPPE

Skizzenhafter Vorentwurf | Exklusives Einfamilienhaus

Der Vorentwurf verbindet einen ruhigen Baukörper mit optimaler Lagequalität, privater Gartennutzung, Terrassenflächen und Poolbereich.

GESAMTNUTZFLÄCHE

ca. 338 m²

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

1.232 m²

AUSSENFLÄCHEN

ca. 108 m²

EBENEN

EG + 1. OG + 2. OG

Highlights: moderne Flachdacharchitektur, großzügige Verglasungen, offene Wohnbereiche, Garten- und Poolzone, überdachte Terrasse sowie private Rückzugsbereiche in den Obergeschossen.

BRUNN AM GEBIRGE

BEBAUUNGSSTUDIO

VILLA

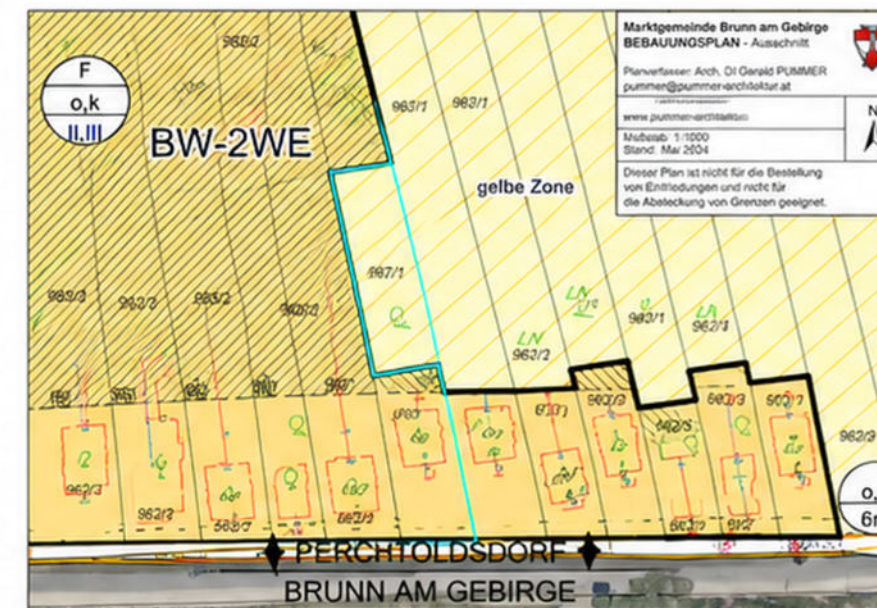
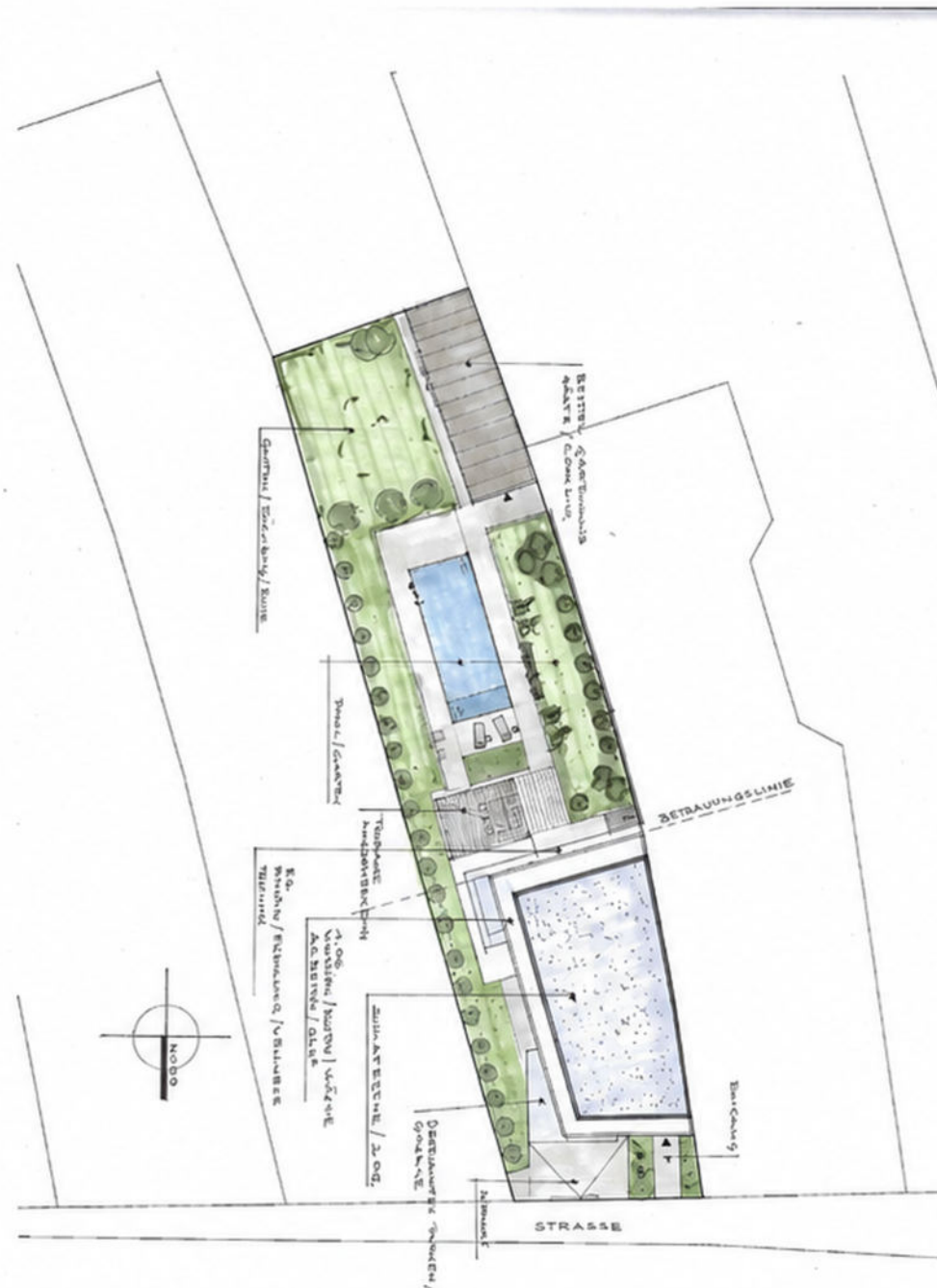
Skizzenhafter Vorentwurf für ein exklusives Einfamilienhaus



KONTAKT

Ansprechpartnerin: Frau Schmid | 0676 6463 415

LAGEPLAN



LAGEPLAN M 1:1000

Die Idee

Der Entwurf setzt den Baukörper ruhig und klar am Grundstück und nutzt die besondere Lagequalität optimal aus.

Die großzügigen Wohnbereiche öffnen sich nach Süden und Osten zur Aussicht und zum Garten. Terrassen und Pool schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen.

Zufahrt, Eingangsbereich und Nebenräume sind straßenseitig angeordnet und gewährleisten Privatsphäre und einen diskreten Auftritt.

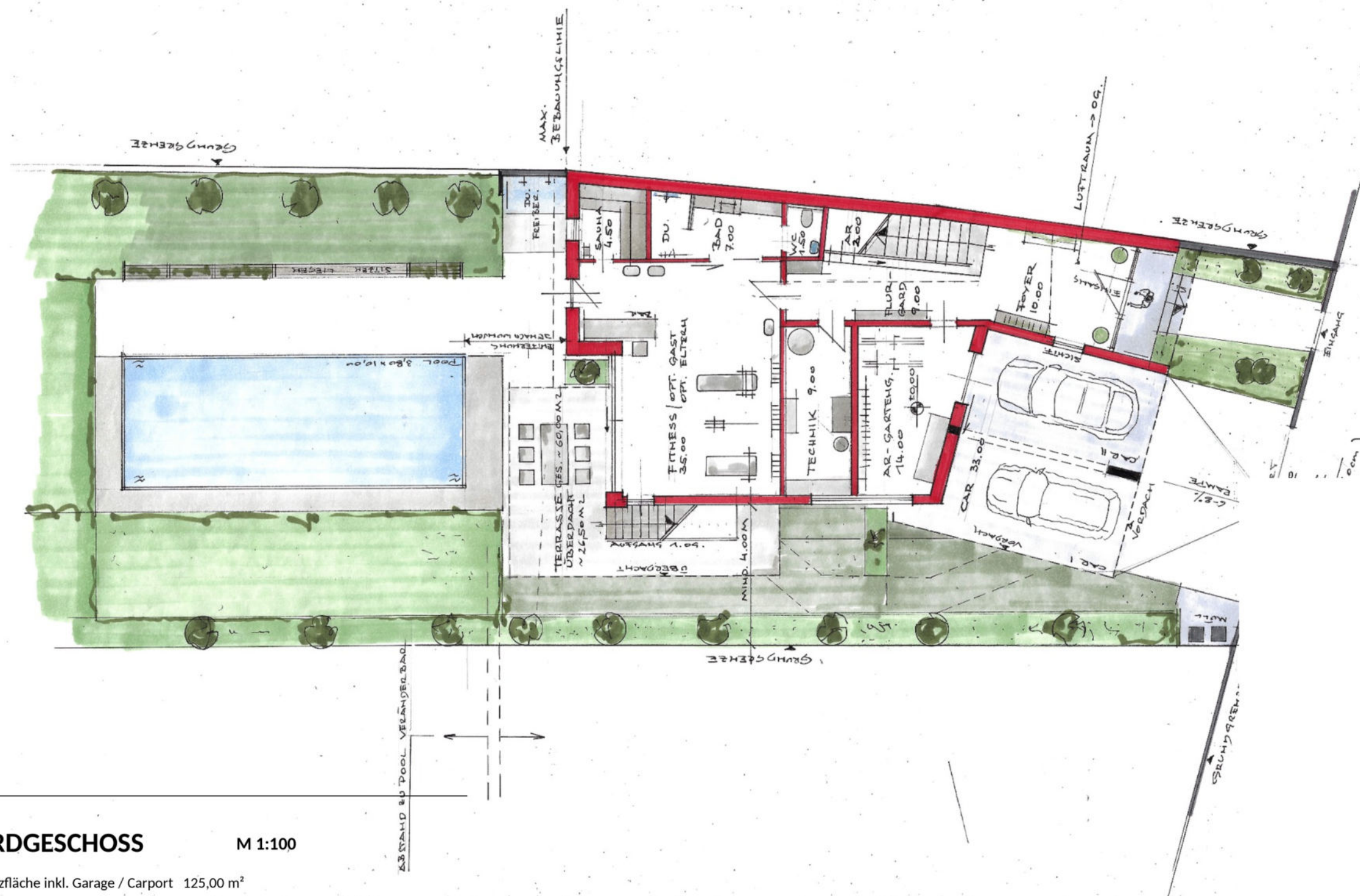
In den Obergeschossen befinden sich die privaten Rückzugsbereiche mit Blick ins Grüne.

Eine klare, moderne Architektur mit hochwertigen Materialien und zeitloser Gestaltung.

ERDGESCHOSS

M 1:100

Nutzfläche inkl. Garage / Carport 125,00 m²

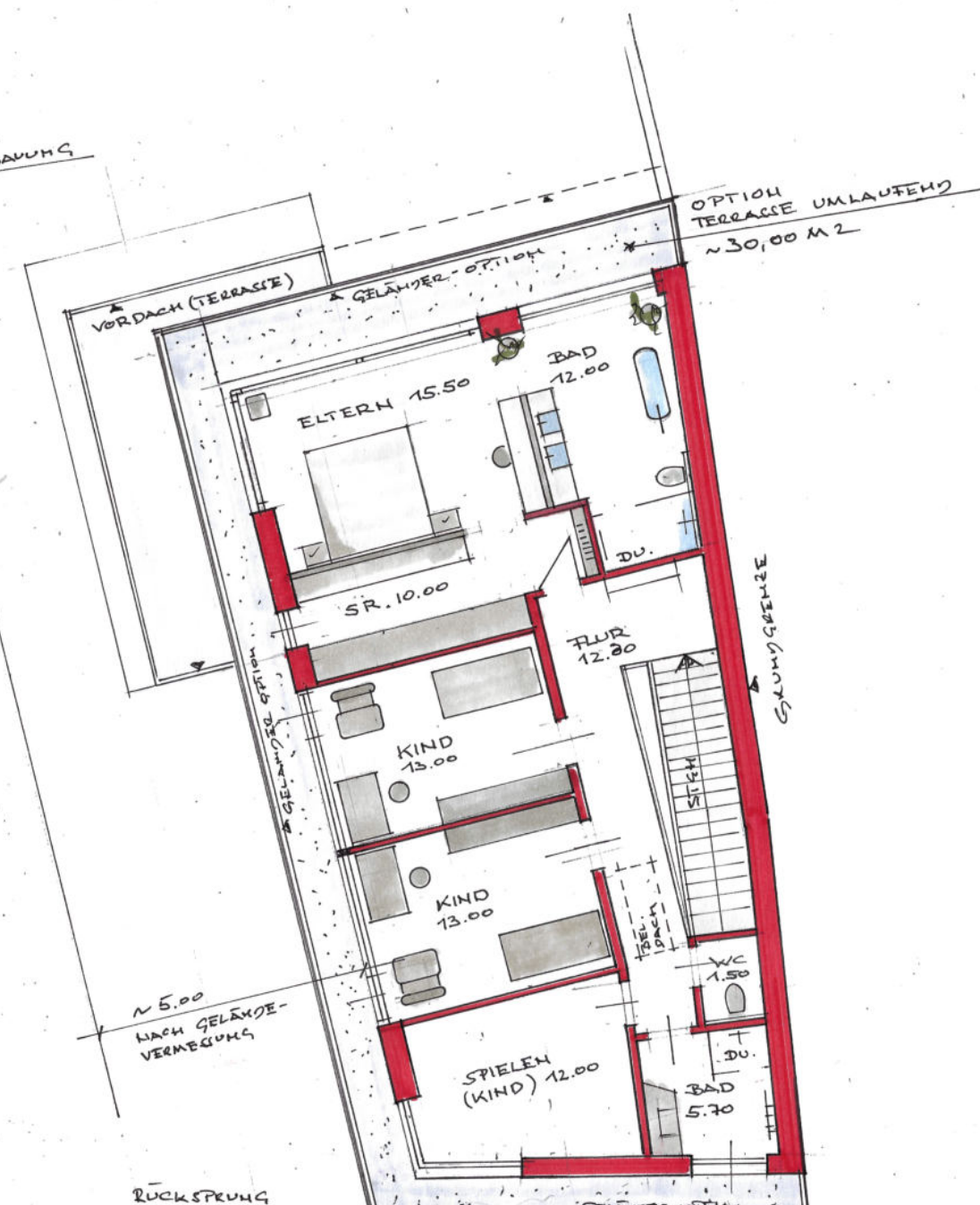




1. OBERGESCHOSS

Nutzfläche ca. 118,00 m²

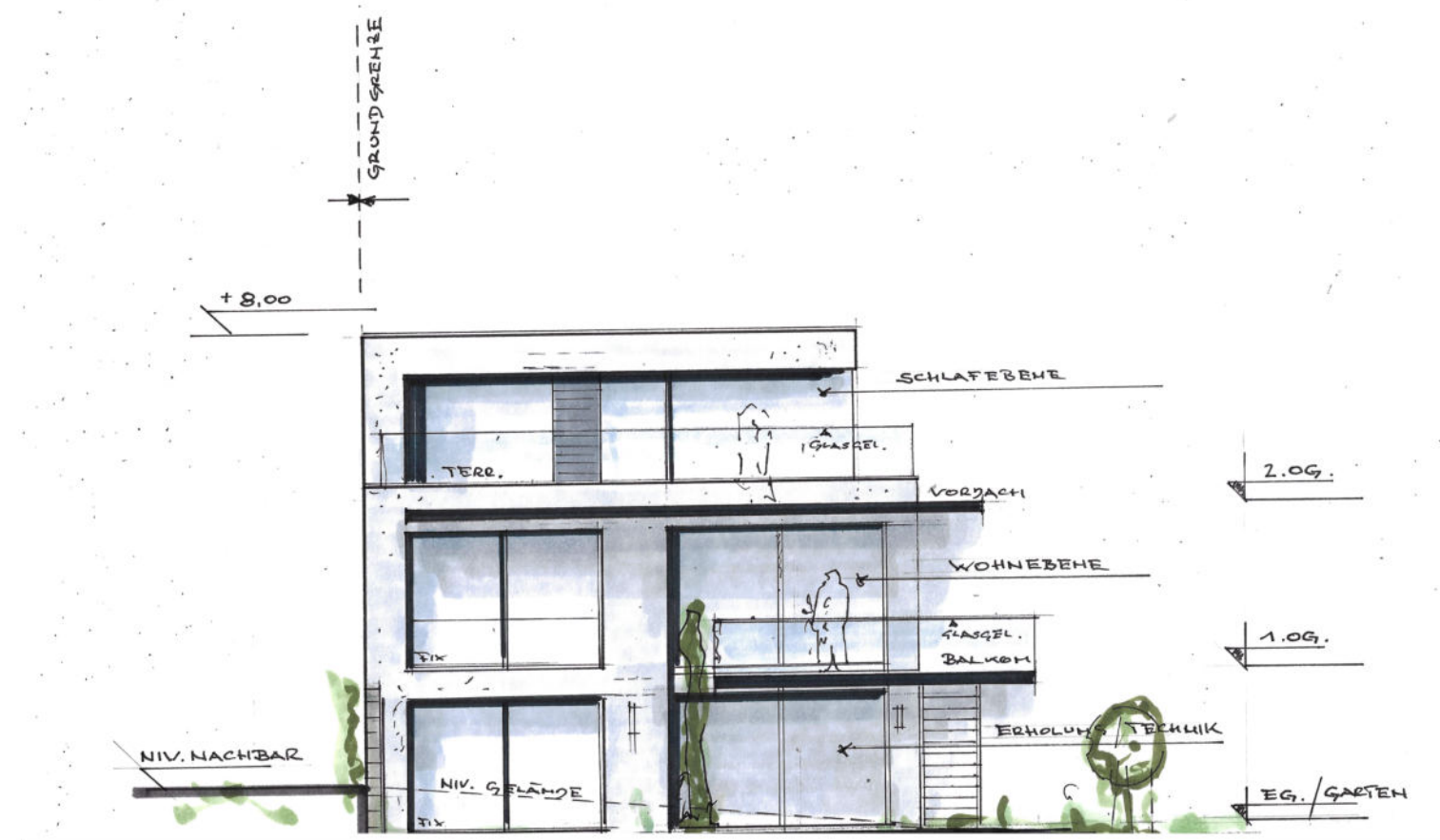
M 1:100



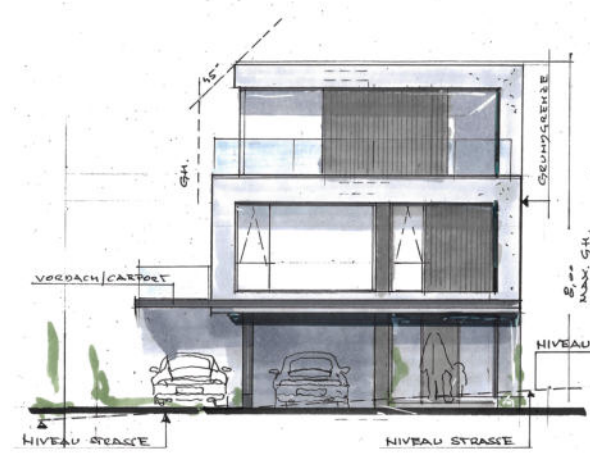
2. OBERGESCHOSS

Nutzfläche ca. 95,00 m²

M 1:100



SÜD - ANSICHT (Gartenseite)



NORD - ANSICHT (Strassenseite)



OST - ANSICHT

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Die nachstehende Aufstellung fasst die geplanten Raum- und Nutzflächen gemäß Vorentwurf übersichtlich nach Ebenen zusammen.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksgröße:	1.232 m²
Grundstücksnummern:	.437 (Bauland) und 987/1 (Grünland / Garten)
Widmung / Bebauung:	Bauklasse II, BW-2W, max. 8 m Traufenhöhe
Bebauungsdichte:	innerhalb der markierten Bebauungslinien
Bebauungsweise:	offen / gekuppelt
Bebaute Fläche:	noch zu ermitteln

ERDGESCHOSS

Raumbezeichnung	Richtwert NF	Bemerkung
Carport / Garage	33,00 m²	Überdachte, offene Stellplatzfläche
Abstellraum Garten	14,00 m²	Gartengeräte / Außenlager
Foyer	10,00 m²	Eingangsbereich mit Luftraum
Flur / Garderobe	9,00 m²	Erschließung und Garderobenbereich
Technikraum	9,00 m²	Haustechnik / Installationen / Speicher
Abstellraum	2,00 m²	Innenliegende Lagerfläche unter Treppe
Fitnessraum	35,00 m²	Fitness / Mehrzwecknutzung z.B. Küche
Bad	7,00 m²	Sanitärbereich EG
WC	1,50 m²	Separates WC
Sauna	4,50 m²	Wellnessbereich
Summe ERDGESCHOSS	125,00 m²	in Gesamtnutzfläche enthalten

AUSSENFLÄCHEN / NICHT IN DER NUTZFLÄCHENSUMME ENTHALTEN

Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
Terrasse EG	ca. 60,00 m²	davon überdacht ca. 27,00 m²; abhängig von Außenanlagenplanung
Balkon 1. OG	18,00 m²	nicht in Nutzflächensumme enthalten; direkter Stiegenabgang in den Garten
Terrasse 2. OG	30,00 m²	nicht in Nutzflächensumme enthalten; Option umlaufende Terrasse

1. OBERGESCHOSS

Raumbezeichnung	Richtwert NF	Bemerkung
Kochen / Essen / Wohnen	60,00 m²	Offener Wohnbereich
Hauswirtschaftsraum	14,00 m²	Waschen, Trocknen, Abstellen
Gäste-WC mit Dusche	5,00 m²	Sanitärbereich für Gäste
Gang	6,00 m²	Erschließung mit kleinem Luftraumbezug
Arbeiten / Wohnen	33,00 m²	Alternativ als Gästezimmer nutzbar
Summe 1. OBERGESCHOSS	118,00 m²	in Gesamtnutzfläche enthalten

2. OBERGESCHOSS

Raumbezeichnung	Richtwert NF	Bemerkung
Elternschlafzimmer	15,50 m²	Schlafbereich Eltern
Schrankraum	10,00 m²	Ankleide / Stauraum
Bad Eltern	12,00 m²	Masterbad
Flur	12,30 m²	Erschließung Schlafebene
Kind 1	13,00 m²	Kinderzimmer
Kind 2	13,00 m²	Kinderzimmer
Spielzimmer	12,00 m²	Alternativ Kind 3
Bad Kinder	5,70 m²	Sanitärbereich Kinder
WC	1,50 m²	Separates WC
Summe 2. OBERGESCHOSS	95,00 m²	in Gesamtnutzfläche enthalten

ZUSAMMENFASSUNG / KURZÜBERSICHT

Gesamtnutzfläche	338,00 m²	Summe gemäß vorliegender Raumliste / Vorentwurfsstand
Außenflächen gesondert	108,00 m²	EG, 1.OG, 2.OG, Terrasse + Balkon
Grundstücksgröße	1.232 m²	Grundstücksdaten
Widmung / Bebauung	Bauklasse II, BW-2W	max. 8 m Traufenhöhe
Bebauungsweise	offen / gekuppelt	gemäß Vorentwurf
Bebaute Fläche	noch zu ermitteln	Vorentwurfsstand

HINWEIS: Die Flächenangaben sind vorläufige Richtwerte aus dem Vorentwurf.

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG UND RAUMBEZEICHNUNGEN

Gerne stehen wir für Rückfragen, Unterlagen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

Ansprechpartnerin: Frau Schmied

0676 6463 415

Bebauungsstudio Villa Brunn am Gebirge

Hinweis: Die Unterlage basiert auf einem skizzenhaften Vorentwurf. Flächenangaben und Darstellungen sind vorläufig und vorbehaltlich weiterer Planung, Behördenabstimmung und technischer Prüfung.