



DIES IST DER BEGINN
EINER WUNDERBAREN
FREUNDSCHAFT.



www.casa-blanca.at

MODERNE HOMMAGE AN HOFFMANN'S ERBEN.

Architekt Johannes Spalt und Möbelersteller Franz Wittmann, die sich Ende der 1950er Jahre kennenlernten, verbindet bis heute so einiges: der gemeinsame 100. Geburtstag im Jubiläumsjahr 2020, die kongeniale berufliche Zusammenarbeit sowie die jahrzehntelang andauernde Freundschaft.

Spalt fungierte u.a. als Berater bei der Reproduktion von Josef Hoffmann Möbeln, realisierte mit Franz Wittmann auch eigene Möbelentwürfe und wurde schließlich 1970 mit dem Bau des Privathauses von Franz Wittmann in Etsdorf am Kamp beauftragt.



„Mich interessiert das Haus dort, wo es zum Lustobjekt wird, wo es nicht belastet ist mit Funktionen und Tätigkeiten, wo man eigentlich losgelöst sein kann vom Alltag. Und ich möchte gerne dieses Gelöstsein in den heutigen Hausbau transportieren“,

meinte Johannes Spalt schon damals.

2020 – und damit exakt fünfzig Jahre später – wird diese Grundhaltung mit der Errichtung der beiden Zwillingshäuser DON FRANCESCO und DON GIOVANNI auf den ehemaligen Grundstücken von HAUS WITTMANN neuerlich Realität.



EIN LEBEN WIE IM FILM.

Historische Schlösser gepaart mit visionärer Architektur, malerische Weinorte mit verträumten Kellergassen, die enorme Dichte an Topwinzern und Haubenlokalen, hochkarätige Kulturevents in Form von Konzerten, Ausstellungen und Lesungen oder die Nähe zur Wachau sowie zur Bildungs- und Kulturstadt Krems als Teile des UNESCO Weltkulturerbes – es gibt viele Gründe, um sich in das sanft-hügelige Kamptal zu verlieben und die hier vorherrschende Leichtigkeit des Seins zu spüren.

Direkt am Fuße der idyllischen Etsdorfer Kellergasse in der Marktgemeinde Grafenegg realisiert die MAFOS real estate GmbH ein exklusives Immobilienprojekt für urbane Freigeister und anspruchsvolle Genießer. Inmitten von grünen Weingärten entstehen weit der weltberühmten Architekturikone HAUS WITTMANN die strahlend weißen Zwillingshäuser DON FRANCESCO und DON GIOVANNI.

Klare Linien, lichtdurchflutete Räume, großzügige Außenflächen sowie traumhafte Fernblicke schaffen einen luftigen Sehnsuchtsort, welcher konstruktive Schönheit und kultivierten Lebensstil perfekt vereint.



SPIEL'S NOCH EINMAL, SAM!

Genau wie der Hollywood-Klassiker „Casablanca“ Liebesgeschichte, Kriminalfilm und politisches Statement miteinander verknüpft, sorgt auch die Natur- und Kulturlandschaft des Kamp- tals ganzjährig für ein kontrastreiches Programm: Im späten Frühling den neuen Weinjahrgang bei offenen Kellertüren verkosten, im Sommer ein klassisches

Freiluftkonzert auf Schloss Grafenegg besuchen, im Herbst zur Kamptalwarte am Heiligenstein wandern und den Blick auf bunte Weinrieden genießen oder sich im Winter im fantastischen Spa- und Wellnessbereich des LOISIUMS mit allen Sinnen entspannen: Das ist „Bella Vita“ für Fortgeschrittene.



Etsdorf am Kamp bildet den idealen Ausgangspunkt für verschiedenste Ausflüge in die Wachau, den Wagram, ins Kremstal oder tiefer hinein ins Wald- und Weinviertel. Die Stadtgrenze Wien ist nur rund 30 Autominuten bzw. 50 Öffi-Minuten entfernt, St. Pölten und Krems mit Kunsthalle, Karikaturmuseum und Landesgalerie erreicht man innerhalb von 20 bzw. 10 Autominuten. Der namensgebende Film Casablanca endet mit den berühmten Worten „Louis, ich glaube, dies ist der Beginn einer wunderbaren Freundschaft“ – damit kann nur das Kamptal gemeint sein, dessen einzigartige Mischung aus Wein, Wasser und Kultur wohl auch Humphrey Bogart und Ingrid Bergman verzaubert hätte ...

CASA BLANCA - Wien

ca. 30 Min. an die Stadtgrenze (ca. 60 km)
ca. 50 Min. in die Innere Stadt
via S5 und A22

CASA BLANCA - St. Pölten

ca. 20 Min. an die Stadtgrenze (ca. 30 km)
ca. 30 Min. in die Innenstadt
via S33

CASA BLANCA - Krems

ca. 10 Min. an die Stadtgrenze (ca. 10 km)
ca. 15 Min. in die Innenstadt
via S5

CASA BLANCA - Flughafen Wien

ca. 60 Min. (ca. 85 km)
via S5, A22, A23, A4



SCHAU MIT MIR IN DIE FERNE, KLEINES!

Luftigkeit, Freiheit, Helligkeit und eine klare, durchgängige Formensprache dominieren die architektonische Gestaltung der beiden Einfamilienhäuser DON FRANCESCO und DON GIOVANNI, welche – inspiriert vom 100. Geburtstag des Möbelfabrikanten Franz Wittmann und des Architekten Johannes Spalt – interdisziplinäres Denken, größtmögliche Flexibilität und innovative Materialqualität auf stilvolle Weise nützen.

Den kommunikativen Mittelpunkt im Obergeschoss bildet jeweils ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, bei dem Kochen, Essen, Arbeiten, Spielen, Lesen und Fernsehen fließend ineinander übergehen. Zu den absoluten Highlights zählt außerdem die über eine Nebenstiege von außen begehbare Dachterrasse, die mit einem fantastischen 360 Grad Panoramablick über die inspirierende Landschaft des Kamptals und des Wagrams zum Relaxen, Staunen und Innehalten einlädt.



Standort

Etsdorf am Kamp - Grafenegg
Natzelsteig 1 / Natzelsteig 3

Wohnhaus 1 / 2

Don Francesco / Don Giovanni

Grundfläche

1.032 m² / 1.052 m²

Wohnnutzfläche

162 m²

Terrassen / Balkone

129 m²

Geschosse

EG 89 m² Wohnfläche + 48 m² Terrasse
OG 73 m² Wohnfläche + 57 m² Balkone
DG 24 m² Dachterrasse

Zimmer

4

Bäder / WCs

2 Bäder / 3 WCs

Nebengebäude

22 / 23 m² (Haustechnik, Lager, Fahrräder, etc.)

Stellplätze

2

Outdoor-Pool

LEIDENFROST Pool (beheizbar), 6 x 3 m

Heizwärmebedarf

HWB 37,4 - fGEE 0,67 (gemäß Energieausweis)

Kaminanschluss

vorbereitet



THE ART OF MODERN LIVING.

Großzügig, einladend hell, intelligent in der Aufteilung und extrem sparsam bei den Betriebskosten – so wohnt man heute im wunderschönen CASA BLANCA. Schon von außen kündigt die strahlend weiße Fassade der Zwillingshäuser – kombiniert mit großen Glasflächen – das moderne Innere an. Geölte Fußböden aus massiver Eiche sowie hochwertige Fenster und Türen aus Lärchenholz verleihen den Wohnräumen eine wohltuende Behaglichkeit und lassen viel Licht hinein.

Die Balkone und Terrassen dienen als private Ruheoasen und verbinden die Wohnräume auf allen Ebenen direkt mit der Natur. Das Erzeugen von Wärme und Kühlung erfolgt über Erdwärme, eine spezielle Sole-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik und thermische Baukernaktivierung. So kann man bei jeder Jahreszeit entspannt den unverbaubaren Blick auf die umliegenden Weinberge genießen und nachhaltige Lebensqualität mit allen Sinnen erleben!

Die Highlights

- *Über 1000 m² großes Grundstück je Wohnhaus*
- *162 m² Wohnfläche + 129 m² Terrassen / Balkone*
- *Begehbare Dachterrasse mit Panoramablick*
- *Outdoor-Pool von LEIDENFROST (beheizbar)*
- *Fenster und Türen aus geöltem Lärchenholz*
- *Eiche-Massivholzböden*
- *EDER Vollwertziegel mit NATURPLUS Zertifizierung für ökologisches Bauen und Nachhaltigkeit*
- *Energieeffiziente Technik: Erdwärme, Wärmepumpe, Photovoltaik*
- *Kontrollierte Wohnraumlüftung*
- *Baukernaktivierung, Deckenkühlung und Fußbodenheizung*
- *Integrierter Sonnenschutz*
- *Sanitärkeramik von LAUFEN „Living City“*

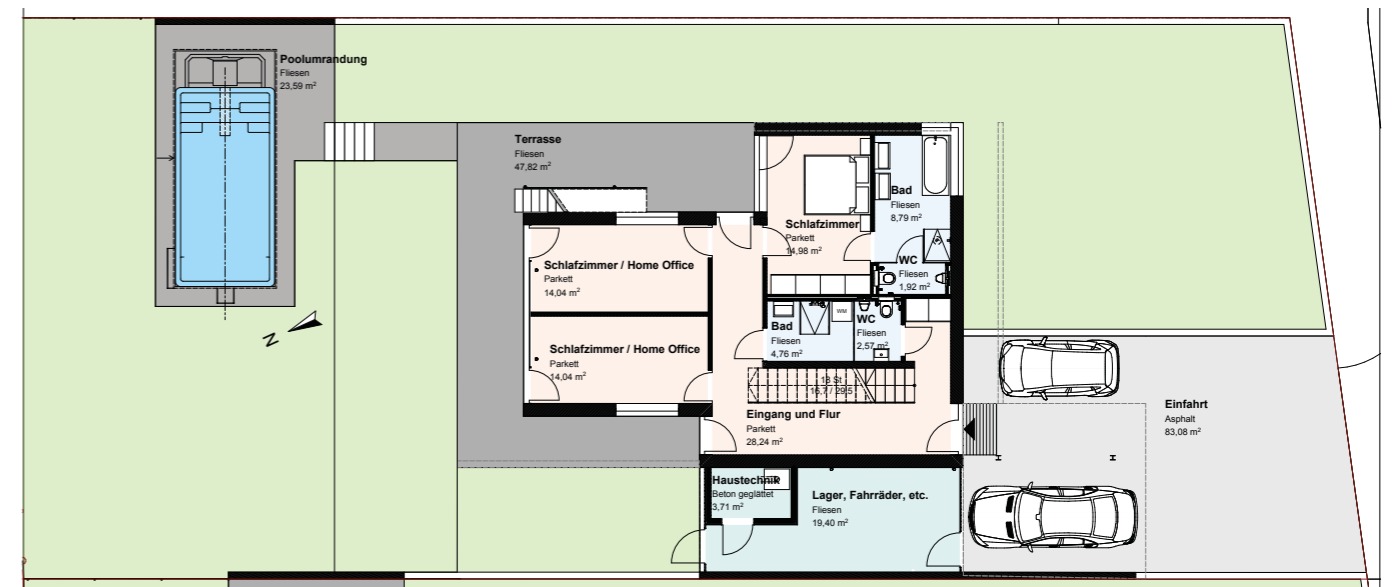


DON FRANCESCO

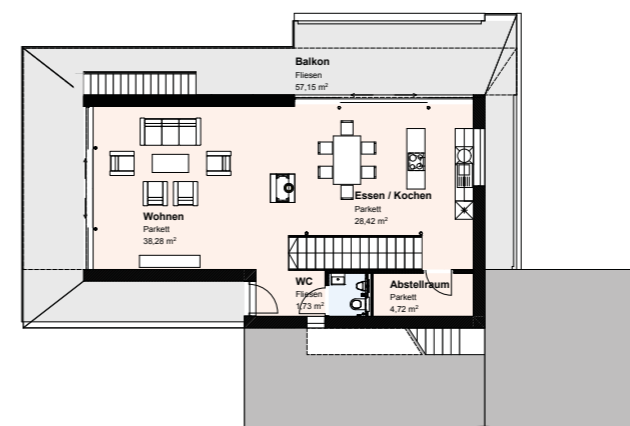
GRUNDFLÄCHE 1.032 m²

DON GIOVANNI

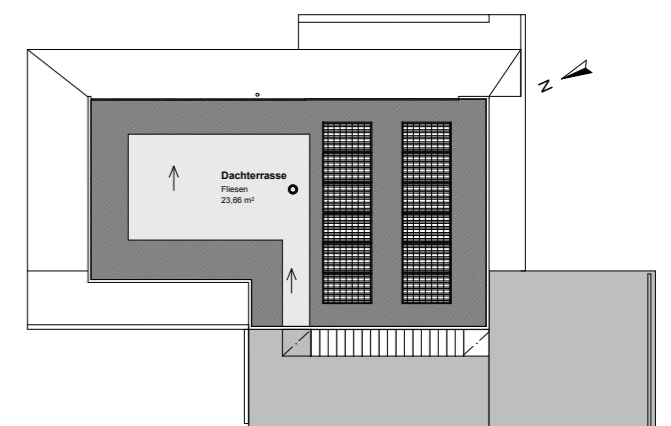
GRUNDFLÄCHE 1.052 m²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Kaufpreis pro Haus:
€ 998.000,-

Provisionsfrei direkt vom Bauträger
Fertigstellung: 03/2021



MAFOS
REAL ESTATE
GMBH



Systemische Immobilienentwicklung

Wir verstehen uns als systemische Immobilienentwickler, die mit einem ganzheitlichen Blickwinkel und mit einer Grundhaltung der Wertschätzung unseren Partnern gegenüber komplexe Revitalisierungs- und Neubauprojekte in Angriff nehmen. Unser Ansatz kombiniert die Bewahrung von wertvollem Baubestand mit der zukunftsweisenden Ergänzung durch Zubauten. Im Spannungsbereich

Bewahren versus Verändern sehen wir die größten Entwicklungspotenziale unserer Immobilien.

Wir sind bestrebt, vorhandene Baulandreserven zu nutzen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Anspruchsvolle Architektur sowie nachhaltige Baumaterialien und Energielösungen sind Teil unseres Selbstverständnisses.

IMPRESSUM

Bauträger **MAFOS real estate GmbH**

Consulting **MAFOS GmbH**

Generalplanung **BM-WERNER GmbH**

Konzept, Identity Design & Text © www.real-estate-identity.at

Visualisierungen © **ZOOM VP.AT**

Wir haben diesen Prospekt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr. Visualisierungen und Pläne dienen der Veranschaulichung.



MAFOS real estate GmbH

Kellergasse 6 | 3492 Etsdorf am Kamp – Grafenegg

DDr. Werner Weißmann | Geschäftsführer
werner.weissmann@mafos.at | T +43 664 9159550

Mag. Catherine Weißmann – De Ro | Assistentin der Geschäftsführung
catherine.weissmann@mafos.at | T +43 664 9159559

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

www.casa-blanca.at