



Wo Tradition auf Moderne trifft.

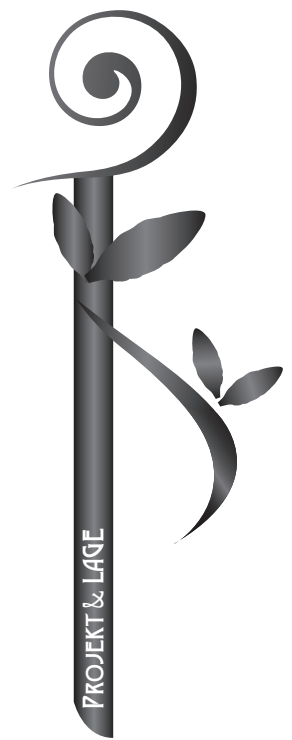


Wohnen zwischen Lebenslust und Tradition.

Die Revitalisierung eines wunderschönen Jugendstilgebäudes erfordert auch heute noch viel Fingerspitzengefühl, damit der Spagat zwischen Tradition und Moderne gelingt. Schließlich wurde von den Architekten der Jahrhundertwende keine noch so kleine Dekoration dem Zufall überlassen und die Position jedes dekorativen Türschilds vor Baubeginn exakt eingeplant. Dies gilt gleichermaßen für ein im Jahr 1907 von Carl Dobek errichtetes Bauwerk: Wie man florale Ästhetik und innovative Technik perfekt in Einklang bringt, beweist dieser prachtvoll sanierte Stilaltbau in Wien-Josefstadt.

In citynaher Lage ermöglichen insgesamt 12 zwischen 40 m² und 75 m² große Wohneinheiten die freie Entfaltung individueller Lebensstile. Auf Familien, Singles, Senioren oder Anleger warten auf sieben Stockwerken maßgeschneiderte Wohnungstypen mit zwei bis drei zentral begehbaren Räumen. Einziehen, wohlfühlen und genießen – willkommen in einem der begehrtesten Bezirke Wiens.





Auftanken bei Kultur und Natur.

Die Josefstadt ist ein Bezirk, der alte Traditionen und modernen Lifestyle seit jeher harmonisch verbindet. Zum breiten Freizeit, Bildungs- und Kulturangebot tragen auch die vielen Schauspieler, Schriftsteller, Künstler und Intellektuellen bei, die hier besonders gerne leben. Die Blindengasse, die zwischen der Josefstädter Straße und der Lerchenfelderstraße verläuft, macht keine Ausnahme und bietet pulsierendes, urbanes Leben auf historischem Grund. Denn in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich so berühmte Kunst- und Kultureinrichtungen wie das Theater in der Josefstadt, das Englische Theater, das Gartenpalais Schönborn von Johann Lukas von Hildebrandt oder die barocke Piaristenkirche Maria Treu.

Wer nach dem Besuch dieser kulturellen und architektonischen Hotspots eine kleine Pause braucht, hat es ebenfalls gut. Aufgrund der Vielzahl an umliegenden Grünflächen, wie dem Josef-Strauß-Park, dem Hamerlingpark, dem Tigerpark und dem Karl-Farkas-Park, kann man auch mitten im Zentrum von Wien herrlich entspannt die Natur genießen.





Urbane Vielfalt entdecken und genießen.

In fußläufiger Entfernung warten zudem viele weitere Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, wie z. B. der Spittelberg, die Josefstädter Straße, die Burggasse, die Neubaugasse, das Shoppingparadies Mariahilfer Straße und natürlich die Innenstadt mit ihren typischen Altwiener Kaffeehäusern. Auch der nahe gelegene Brunnenmarkt, die Lugner City und die Wiener Stadthalle bieten eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Ärzte, Banken, Trafiken, Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Zahlreiche öffentliche Verkehrsverbindungen und gut ausgebaute Fahrradwege am Gürtel erlauben ein schnelles und unkompliziertes Vorankommen in der Stadt. Die U-Bahnlinie U6 und viele Straßenbahn- sowie Buslinien (2, 5, 33, 46, 13A und 48A) sind nur einen Katzensprung entfernt und sorgen stadtein- und stadtauswärts zu jeder Tageszeit für eine maximale Mobilität.





Stilvolles Wohnen mit historischem Flair.

Die dekorative Jugendstil-Fassade, die straßenseitig durch architektonisch einzigartige und liebevoll renovierte Stilelemente wie kunstvoll bemalte Gesimse, Giebel und Erker beeindruckt, signalisiert bereits im Außenbereich die hohen ästhetischen wie funktionalen Ansprüche an ein modernes Wohnkonzept. Im Stiegenhaus, Innenhof und Eingangsbereich erinnern ebenfalls handgeschmiedete Details in Form von klassischen Blumenmotiven an die kunstgeschichtlich so bedeutsame Ära des Jugendstils.

Dazu passt auch die luxuriöse Ausstattung der Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen: Hochwertige Stabparkettböden, stilvoll sanierte Holzkastenfenster, massive Vollholz-Flügeltüren mit verchromten Türbeschlägen im Alt-Wien-Stil, Markenkeramik und -armaturen in den Nassräumen sowie teilweise Freiflächen verleihen den insgesamt 12 Wohneinheiten einen ganz besonderen Flair.





Maßgeschneiderte Wohnlösungen für jeden Geschmack.

12 perfekt geschnittene und zentral begehbare City-Appartements zwischen 40 m² und 75 m² ermöglichen vom Hochparterre bis zum Dachgeschoss die freie Entfaltung individueller Lebensstile. Mit intelligenten Grundrissen bieten die aus 2 bis 3 Zimmern bestehenden Wohneinheiten sowohl anspruchsvollen Singlehaushalten als auch Familien ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Eine neue Hauszentralheizung sorgt in allen Wohneinheiten für einen sparsamen Energieverbrauch. Zur Standardausstattung des Gebäudes gehören auch ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, zeitgemäße Kellerabteile für jede Wohneinheit, eine moderne Videogegensprechanlage, vorinstallierte SAT/UPC-Anschlüsse sowie eine neue Liftanlage vom Keller bis ins Dachgeschoss.

- **verfügbare Wohneinheiten:** 12
- **Stockwerke:** 7
- **Wohnnutzflächen:** 40 m² bis 75 m²
- **Zimmeranzahl:** 2 – 3
- **Freiräume:** ca. 10 m² Terrassen (Top 4 + 5)

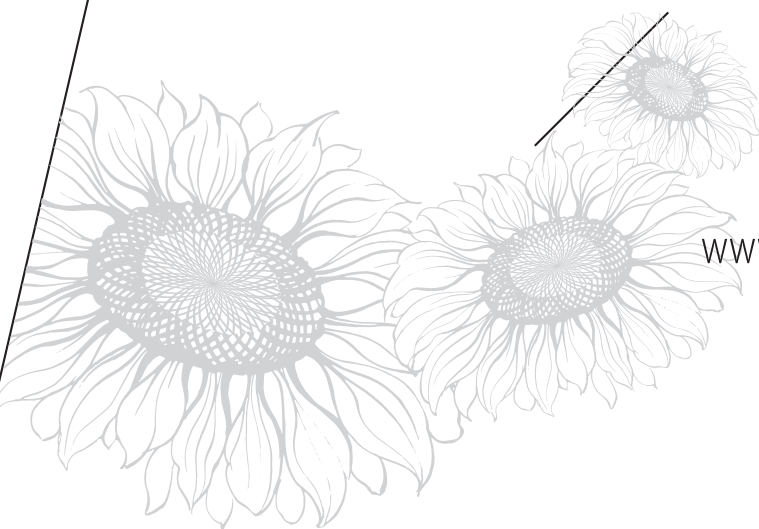




Wertbeständiges Vermögen für Generationen.

Immobilien zählen mittel- und langfristig betrachtet zu den sichersten und beständigsten Anlageformen. Attraktive Lage, perfekte Verkehrsanbindung, kleinere Wohneinheiten und Top-Ausstattung machen Vorsorgewohnungen mehr denn je zu einer leicht vermietbaren, wertsteigernden Investition. Denn die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in der Bundeshauptstadt wächst unaufhaltsam.

Durch regelmäßige Mieteinnahmen – die aufgrund der Indexierung inflationsgesichert sind – können Anleger krisensichere und vom Kapitalmarkt unabhängige Einnahmen erzielen. Und durch die richtige Kombination aus Mieteinnahmen, Wertzuwachs und der Nutzung von steuerlichen Vorteilen ist eine Investition in Immobilien eine sichere und ertragreiche Anlageform.



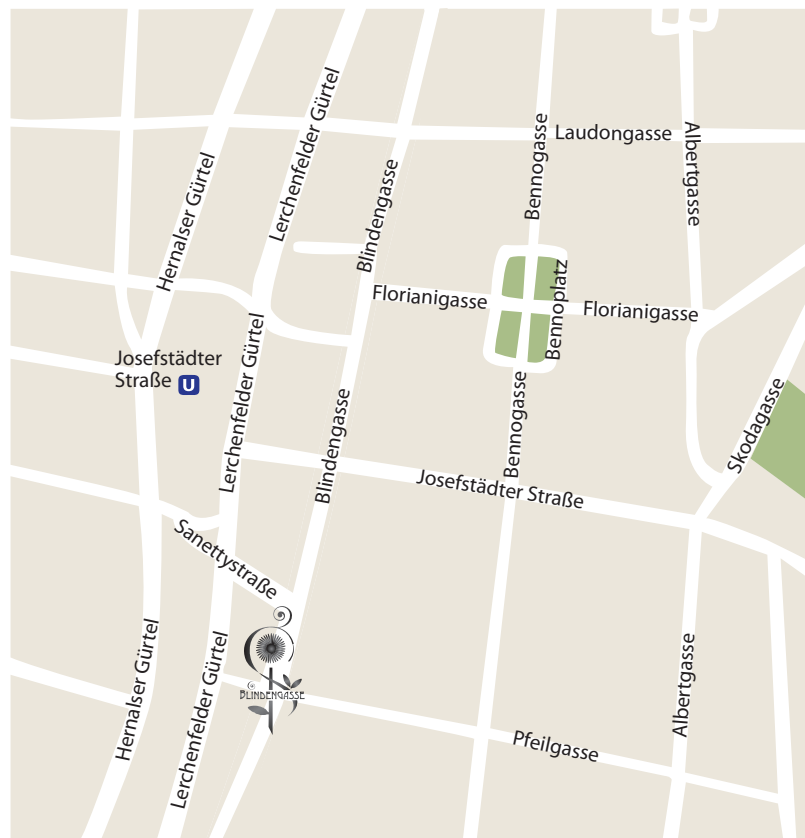
www.jugendstil-traum.at





„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten:
dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet,
dass es vollkommen ausgeführt sei.“

(Johann Wolfgang von Goethe)



Kontakt

Sobrin Consulting GmbH, FN 374411 f
office@sobrin.at



www.jugendstil-traum.at

Haftungsausschluss: Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen können wir jedoch keine Haftung übernehmen. Änderungen, Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer vorbehalten.