

---

VIEWoBAU

VIEnnaWOhnBAU

Linzer Straße 81  
Bellevue Schönnbrunn



# EDITORIAL

Herzlich willkommen in der historischen Linzerstrasse, einem der altehrwürdigen Straßenzüge im 14. Bezirk der Stadt Wien. Penzing ist der viert größte Gemeindebezirk Wiens mit dem zweitgrößten Grünflächenanteil – die Wälder nehmen alleine 47,4 % der Bezirksfläche ein. Hier im westlichen Stadtzentrum begegnen uns viele eindrucksvolle Bauwerke, Kulturinstitutionen und Botschaften: das Schloss Schönbrunn, Technisches Museum Wien, Otto-Wagner-Villa, Kirche am Steinhof um nur einige zu nennen.

In solcher Nachbarschaft fühlten sich dereinst bereits große Namen wohl. So lebten und arbeiteten die Künstler in dieser inspirierenden Gegend. Früheste Besiedlungsspuren reichen übrigens bis in die Bronzezeit zurück.

Seit dem 19. Jahrhundert wird der Bezirk „Der grüne Bezirk“ genannt und hat nichts von seiner Faszination und Anziehungskraft eingebüßt.



Otto Wagner Villa

Die heute als Ernst Fuchs-Museum bekannte Otto Wagner-Villa ist ein wertvolles Architekturensemble, welches lange vom Verfall bedroht war und schließlich sogar demoliert werden sollte. Dass jenes nicht eintrat, verdankt die Villa ihrem jetzigen Besitzer, dem „Heros Eponymos“, dem Zeichner, Maler, Bildhauer und Architekten Ernst Fuchs.



Kirche am Steinhof 1904-1907

Die Kirche zum heiligen Leopold - besser bekannt unter "Kirche am Steinhof" oder "Otto-Wagner-Kirche" - wurde auf Wunsch Kaiser Franz Josephs auf dem 144 ha Areal der Heilanstalt für Nerven- und Geisteskranken am Steinhof (14. Bezirk) für die dortigen Patienten errichtet. Die Kirche ist dem hl. Leopold geweiht. Sie wurde in den Jahren 1904 -1907 nach Plänen von Otto Wagner erbaut.



Schloss Schönbrunn

Das Schloss Schönbrunn liegt im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing. Schönbrunn ist das größte Schloss und eines der bedeutendsten und meistbesuchten Kulturgüter Österreichs. Das Schloss und der etwa 160 ha große Park sind seit 1996 Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. Eine Hauptattraktion im Schlosspark ist der älteste noch bestehende Zoo der Welt, der Tiergarten Schönbrunn.



Wien

Wien gilt als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität. In der internationalen Mercer-Studie 2016, in der die Lebensqualität anhand von 39 Kriterien wie politische, wirtschaftliche, soziale und Umweltfaktoren in 230 Großstädten weltweit verglichen wurde, belegte Wien zum achten Mal in Folge den ersten Rang.

## EIN GRÜNES STÜCK WIEN MIT GESCHICHTE

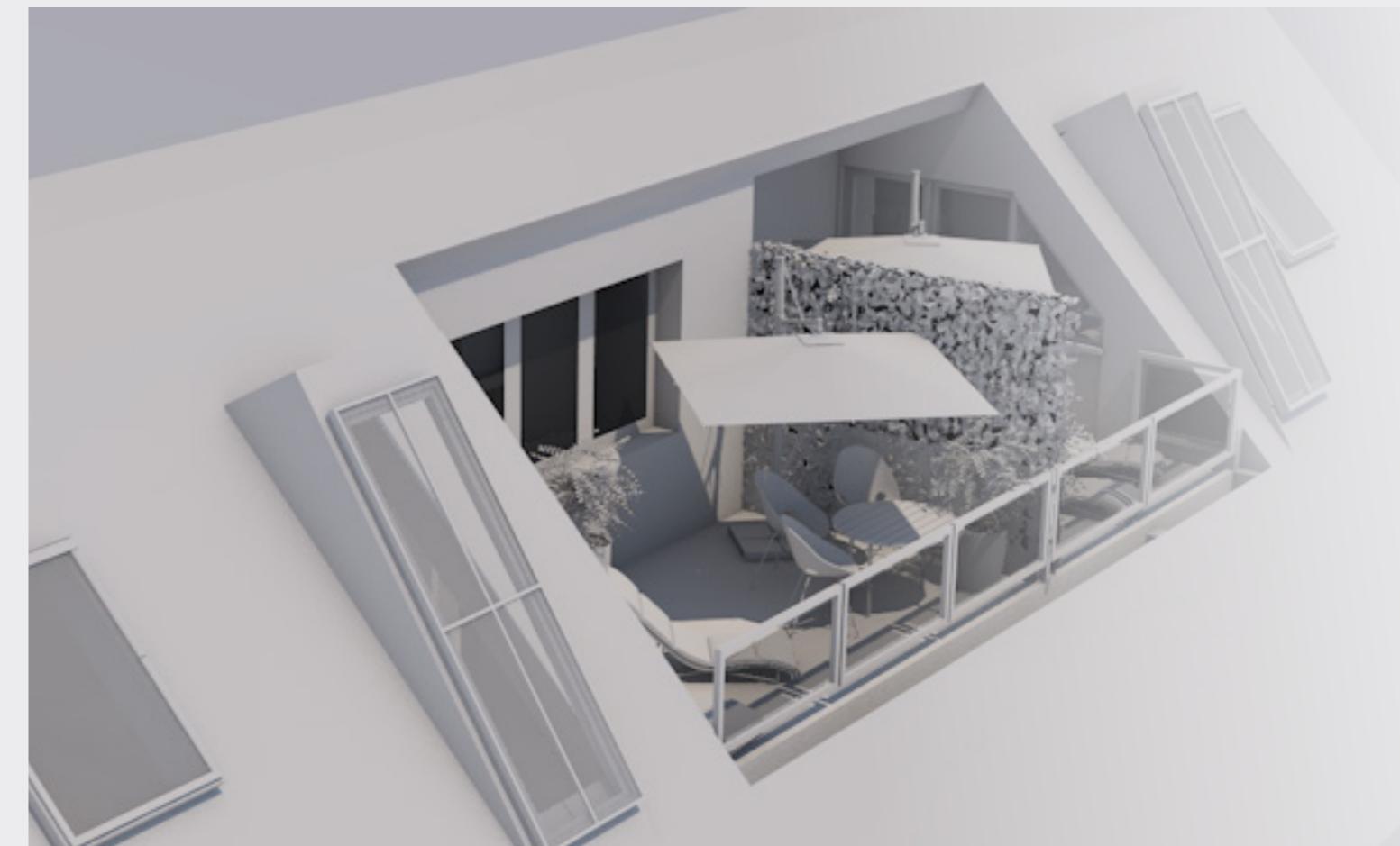
Das Dachgeschossausbau Projekt mit seinen 8 hochwertigen Wohnungen auf einem gut erhaltenem Wiener Zinshaus entsteht im grünen Westen Wiens. Dieses besteht aus zwei Bestandgeschoßen, einem wunderschönen Garten im Hoftrakt, einem neu errichteten 3. Obergeschoß sowie zwei neu errichteten Dachgeschoßen mit vorgelagerten Terrassen und einem gigantischen Ausblick auf die Schloss Schönbrunn Gloriette – als die Bekrönung des Schönrunner Berges.

Damit haben die Architekten den gründerzeitlichen Gestaltungsansatz in seiner Grundstruktur aufgegriffen und mit einer anspruchsvollen Lösung realisiert. Das gelungene Resultat kann sich im Herzen der Stadt Wien wirklich sehen lassen.

Der Neubau bildet das moderne Pendant zu den in der Umgebung typischen Wiener Gründerzeithäusern im klassischen Baustil.



# ARCHITEKTUR



# LAGE

## MEIN ZUHAUSE MIT AUSBLICK

Eine funktionierende Infrastruktur, verbunden mit der sehr zentralen Lage in ruhiger Gegend, gestaltet Leben und Wohnen äußerst komfortabel und höchst angenehm. Die Verkehrssituation könnte nicht besser sein.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ergänzen die hohe Standortgunst. U-Bahn, Bus und Schnellbahn können rasch erreicht werden. Zur Autobahn besteht eine direkte Verbindung. Das Zentrum ist in 10 Minuten mit der U3 erreichbar, sowie viele andere zentrale Wiener Gegenden.



### Legende:

- ① Linzer Straße 81
- ② U-Bahn Station (U4: a-Braunschweigasse, b-Hietzing, c-Schönbrunn, d-Hütteldorferstraße)
- ③ S-Bahn Station (Wien Penzing, Breitensee)
- ④ Straßenbahn Station (10: Linzer Straße, Diesterweggasse...)
- ⑤ Universität (Universität für Musik und darstellende Kunst)
- ⑥ Schule
- ⑦ Kindergarten
- ⑧ Spielplatz
- ⑨ Park
- ⑩ Museum

### Sehenswürdigkeiten:

- 1 Auer-Welsbach Park
- 2 Schloß Schönbrunn
- 3 Bezirksmuseum Penzing
- 4 Technisches Museum
- 5 Ernst-Fuchs Museum (Otto Wagner Villa), Otto Wagner Kirche am Steinhof,
- 6 Rapideum-Vereinsmuseum Rapid
- 7

## DIE AUSSTATTUNG IST INDIVIDUELL WIE SIE ES SIND

Wir stattet alle Wohnungen mit hochwertigen Materialien aus und bauen diese mit unseren Spezialisten aus – immer mit dem Ziel vor Augen, Ihre Traumwohnung zu realisieren.

Dazu trägt die von uns getroffene Auswahl an Baumaterialien ebenso bei wie das Wohnungsangebot von kompakten Zweizimmerwohnungen bis hin zu großzügigen Maisonette Dachgeschoßwohnungen.

In Stichworten nachfolgend die wesentlichen AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Hochwertiges Echtholz-Eichenparkett
- Großformatige Marrazi Fliesen
- Barrierefreie bodengleiche Duschen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Sicherheitstüren
- Zimmertüren, weiß, aus Vollholz, gerade bündig
- Terrasse: hochwertig isoliert und verlegt
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in den DG Maisonette Wohnungen
- Aluminiumfenster 3 Fach verglast,
- Außenbeschattung
- Lift vom KG bis in das DG
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Kellerabteil vorhanden
- Gegensprechanlage auf jeder Ebene

Jeder Wohnung wurde ein bestehendes leer stehendes Kellerabtei zugeordnet. Das Haus befindet sich in einem gut erhaltenem Zustand. Sanierungsmaßnahmen wie Stiegenhaussanierung, Hoffassade, Strassenfassade sowie Elektro/Gas Steigleitungen werden nach den Dachbodenausbauarbeiten vorgenommen. Im Zuge des Dachbodenbaus wird ein Personenlift eingebaut, der Sie exklusiv in Ihre Etage bringt.



# KONZEPT



# TOP 11 VIENAWOHNBAU



# TOP 11 VIENAWOHNBAU



WNFL: 111,38 m<sup>2</sup>

Terrasse: 12,34 m<sup>2</sup>

Zimmer: 13,79 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,38 m<sup>2</sup>

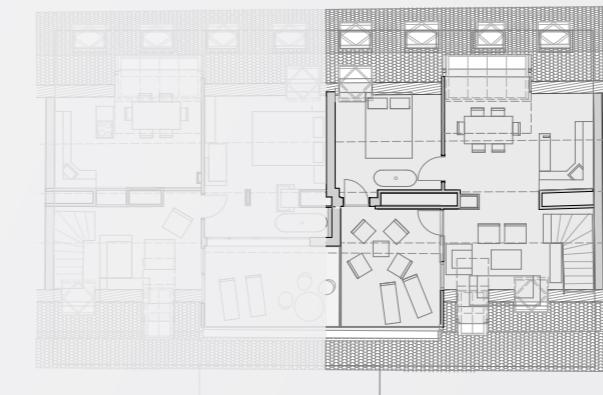
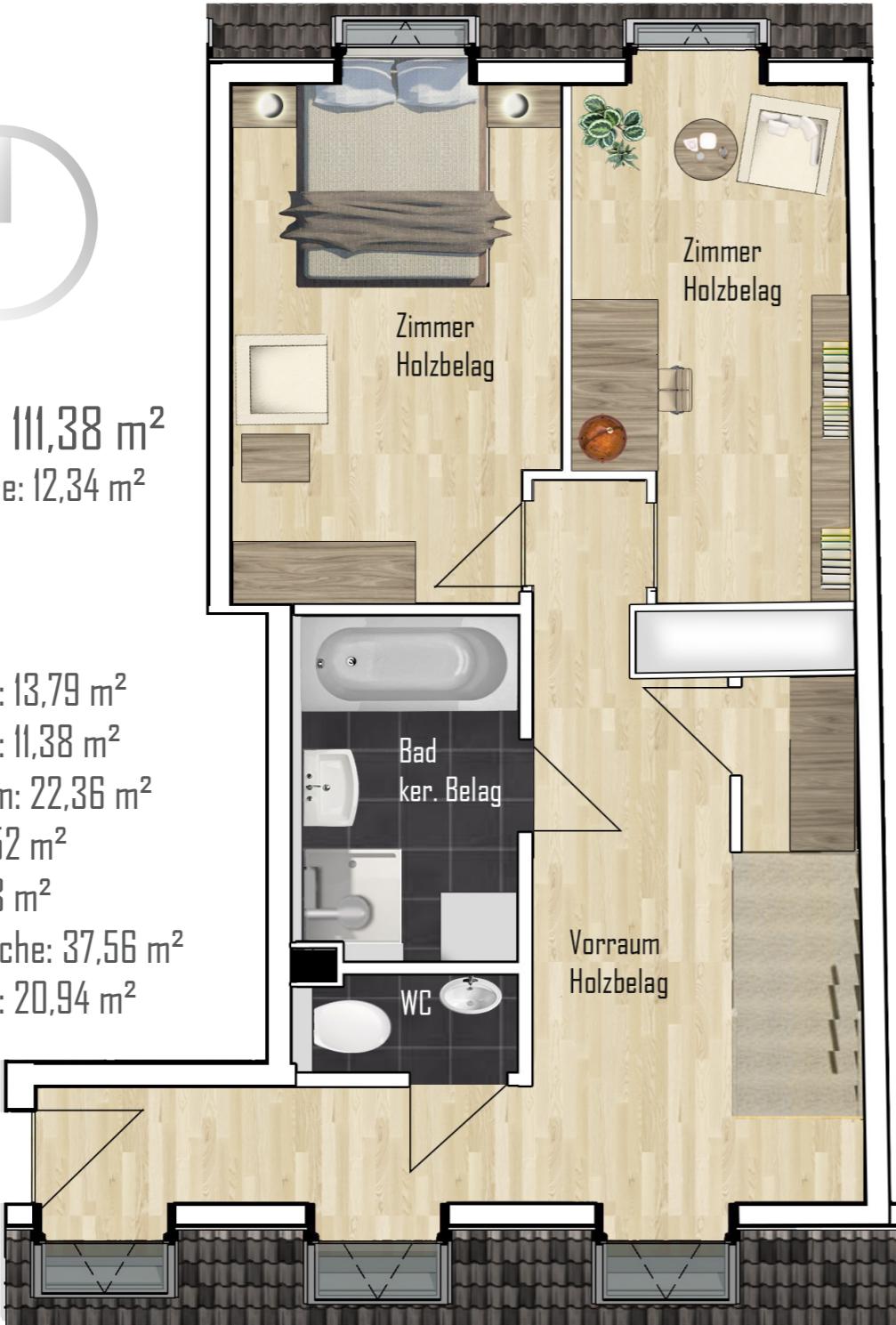
Vorraum: 22,36 m<sup>2</sup>

Bad: 3,52 m<sup>2</sup>

WC: 1,83 m<sup>2</sup>

Wohnküche: 37,56 m<sup>2</sup>

Zimmer: 20,94 m<sup>2</sup>



0m 1m 2m 3m 4m 5m



VIENAWOHNBAU



## LEBENSRaUM

Die VieWoBau GmbH entwickelt, realisiert und vermarktet ambitionierte Immobilienprojekte in ganz Österreich und in jeder Größenordnung.



## AMBIENTE

Unsere umfassende und langjährige Erfahrung reicht von der Planung exklusiver Immobilien bis hin zur Konzeption und Ausführung. Jedes unserer Projekte überzeugt durch seine gekonnte Ausführung. Ausgesucht durch gute Lagen, architektonische Raffinesse, handwerklicher Schliff und hohe Variabilität sind unsere Markenzeichen.



## SICHERHEIT

Mit der VIEWOBAU GmbH, wählen Sie einen erfahrenen Partner, der wertvolles Know-how und ein weit gespanntes Netzwerk zur gezielten Standort- und Immobilienentwicklung mitbringt.

Für Sie birgt das wertvolle Vorteile: Sie gewinnen hohe Expertise und langfristige Planungssicherheit, auf die Sie im wahrsten Wortsinn bauen können.



# VIEWOBau

Enenkelstraße 5/7, Vienna

0650 6667879

<http://viewobau.at/>

[info@viewobau.at](mailto:info@viewobau.at)





## IMPRESSUM

Bitte beachten Sie, dass die in dieser Broschüre vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten, Visualisierungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen. Die hier angeführten Maße entsprechen den Einreichsplänen und können von den Maßen in Natura abweichen.