

HÜBL & PARTNER

*PARKSIDE  
GREEN RESIDENCES*

1180 WIEN



EIN SYMBOL  
UNSERER  
30-JÄHRIGEN  
ERFOLGSGESCHICHTE

Stolz & stilyoll präsentiert sich unser Neubau-  
projekt im Premium Segment mit hellbeiger  
Fassade und perlgoldenen Fenstern. Es ist ein  
Symbol unserer 30-jährigen Erfolgsgeschichte,  
gleichzeitig ein Zeichen unserer Wertschätzung  
für unsere Kunden und eine Hommage an die  
Hauptstadt Österreichs. Unsere Wohnungen sind  
ein Ort welcher Komfort, Schönheit und  
Nachhaltigkeit in sich vereint – ganz im Sinne  
unserer Vision und unseres Erbes.

*Ing. Dipl. Nikolai Hübl - junger*  
Nikolaus Hübl-Langer, MSc  
Ing. Mag. Erwin Hübl

MOLLASSE 15

# HOUSE ESSENTIALS

Eingebettet in das Grün der Parks in 1180 Wien, befindet sich unser Wohnprojekt unmittelbar an den malerischen Straßen des begehrten Cottage Viertels und nahe am Herzschlag der pulsierenden Stadt.

## Erleben Sie:

- 48 Eigentumswohnungen direkt am Währinger Park.
- Gelegen an einer verkehrsberuhigten Neben- und Wohnstraße.
- 50m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügig gestalteten Balkonen, Terrassen und Loggien.
- Hochwertigste Ausstattung der Wohnungen.
- Eigene Tiefgarage mit E-Ladestationsoption.
- Umweltbewusstes Wohnen mit modernster und ökologischer Technologie, dank einer Photovoltaikanlage, Erdwärmepumpe und Fassadenbegrünung.
- Optimale Infrastruktur durch direkten Zugang zum Währinger Gürtel, nahegelegener U-Bahn Station (U6) und dem Bahnhof Spittelau (U6,U4,S-Bahn).
- Die U2 Station Schottentor ist in ca. 20 min mit der Buslinie 40A und den Straßenbahnenlinien 37,38,40,41 erreichbar.



## GREEN ELEGANCE

Ein Lebensraum der moderne Eleganz und ökologisches Bewusstsein vereint.

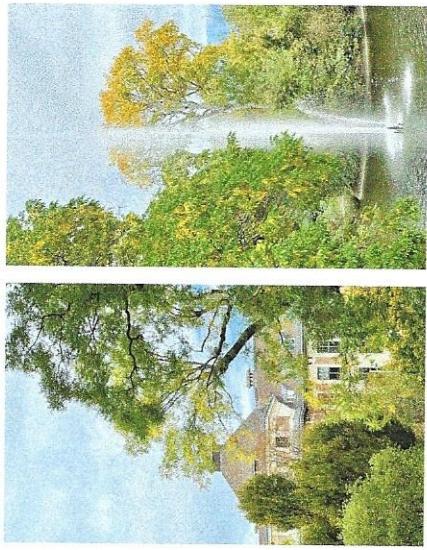
Mittels Fassadenbegrünung, sowie umweltfreundlicher Energie- und Wärmeerzeugung – durch die Photovoltaik-Anlage und Erdwärmepumpe – wird unsere Verantwortung und unser Engagement für Nachhaltigkeit widergespiegelt und ein Zeichen für ein ökologisches Bewusstsein gesetzt.

Mit bodentiefen Fenstern und Freiflächen gelangt der Flair des Währingerparks direkt in Ihr Zuhause, wodurch eine nahtlose Verbindung von Natur und Wohnraum entsteht und sich harmonisch in dieses lebendige Ambiente mit einfügt.



## DIE LAGE

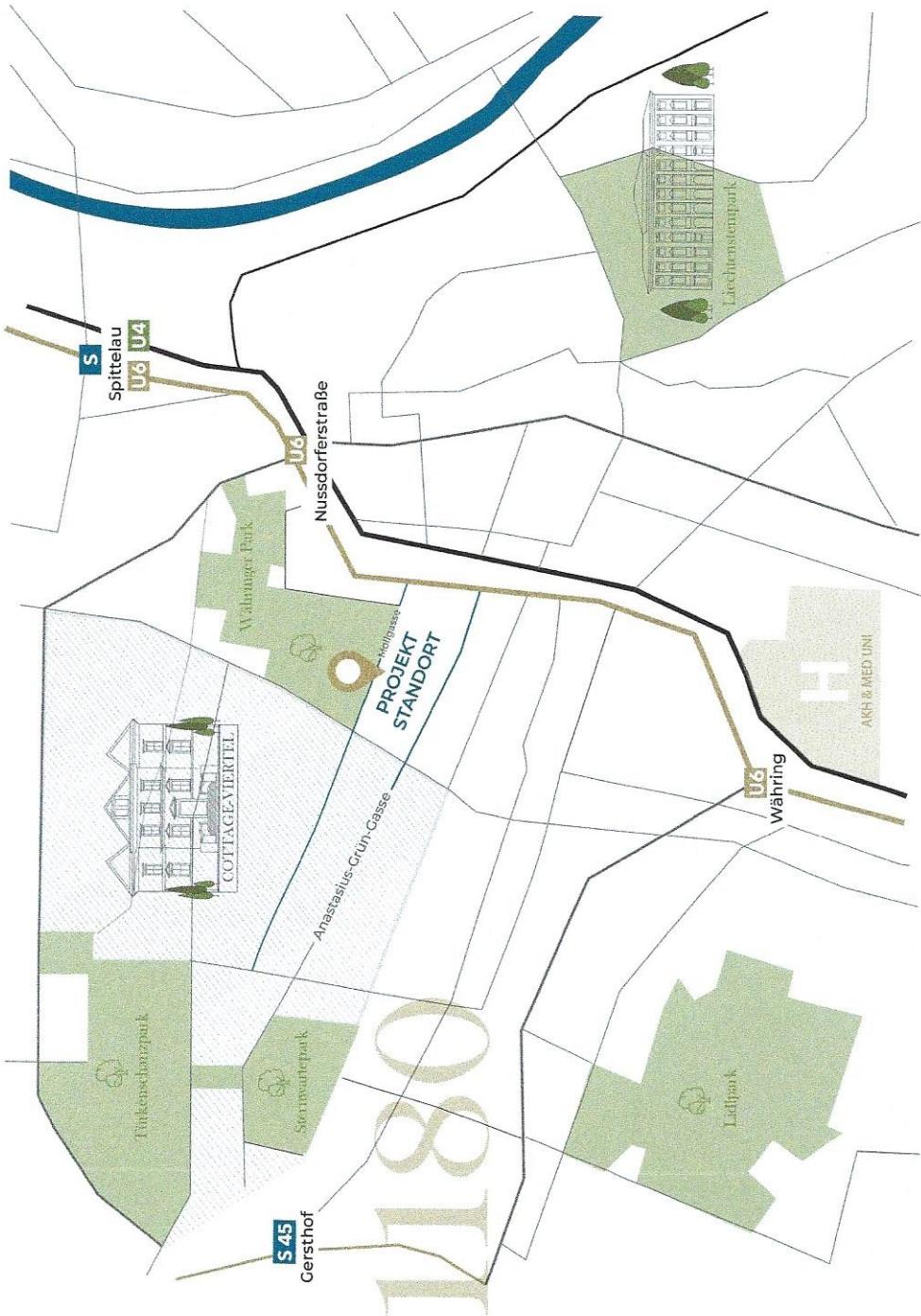
## A CITY & PARK HARMONY



Unser Projekt öffnet Türen zu einer einzigartigen Verbindung aus städtischem Luxus und der Ruhe des Parks. Direkt vor der Haustür öffnet sich der Glanz des Währinger Parks und in direkter Nachbarschaft liegt das charmante Cottageviertel, das zu unverweidenden Spaziergängen einlädt – vorbei an historischen Botschaften, dem Türkenschanzpark und durch die einzigartige Atmosphäre historischer Villen, die charakteristisch für hohe Wohnqualität stehen. Der zu Fuß 18 Minuten entfernte Türkenschanzpark ist ein grünes Juwel.



Er beherbergt – dank einer Kooperation mit der Universität für Bodenkultur – eine Vielzahl von botanischen Raritäten, sowie Denkmälern und Teichen. Zusätzlich zeichnet sich die Lage durch ihre reiche Zugänglichkeit: In nur acht Gehminuten gelangen Sie zur U-Bahn-Station U6 Nussdorferstraße, während Sie den bezaubernden Donaukanal in nur acht Radfahrminuten erreichen. Das Allgemeine Krankenhaus Wien (AKH) sowie namenhafte Privatkliniken befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.



## A CHARMING LOCATION

### DIE GESCHICHTE

Entdecken Sie eine Umgebung, welche eine faszinierende Verbindung herstellt, zwischen dem urbanen Ambiente der Stadt und der charmanten Atmosphäre des Cottageviertels, mit seinem malerischen Straßen bis hin zum bekannten Türkenschanzpark, welcher einen der schönsten Weihnachtsmärkte im Advent beheimatet. Während der Gründung des Cottageviertels wurde die Anastasius-Grun-Gasse 1876 angelegt und ist nach Anastasius Grün benannt, einem politischen Lyriker. Die Straße spiegelt die liberale politische Poesie dieser Zeit wider.

Die benachbarte Mollgasse, ist nach dem bedeutenden Barockbildhauer Ferdinand Moll benannt. Seine Meisterwerke umfassen auch berühmte Arbeiten für Kaiserin Maria Theresia und Kaiser Franz I. Stephan, Diese beiden Straßen spiegeln die kulturelle und historische Vielfalt dieses Wiener Bezirks wider, wobei die Mollgasse die Barockkunst repräsentiert und die Anastasius-Grun-Gasse die liberale politische Bewegung des 19. Jahrhunderts ehrt.



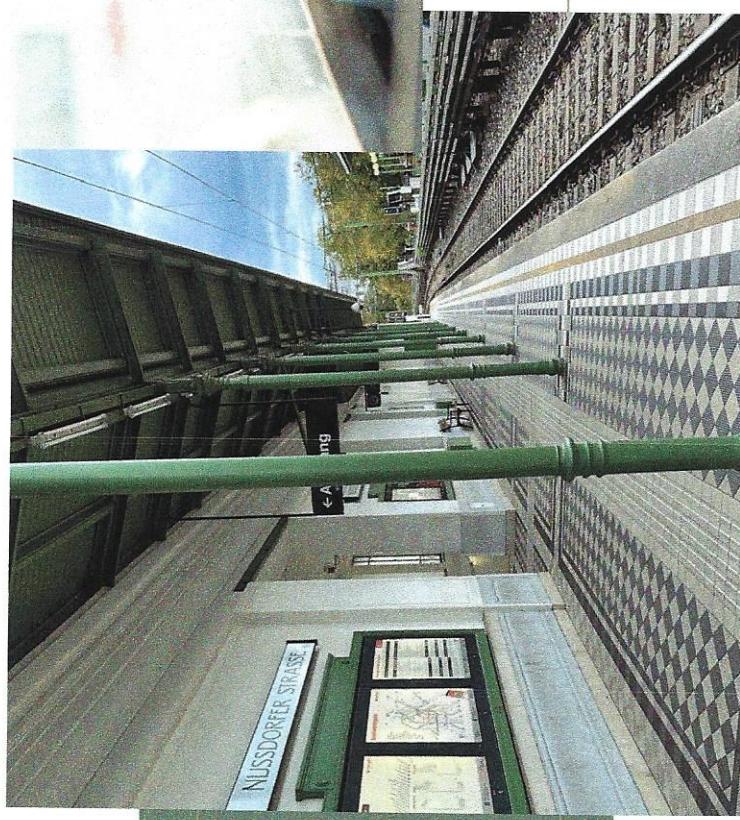
Hier entstand "König Schratt" von Falk Sater, das berühmte Werk Bambi, eine Lebendsgeschichte aus dem Walde", das Walt Disney 1942 veröffentlichte.

## DIE INNERE INFRASTRUKTUR

## URBAN EFFICIENCY

Die Infrastruktur begleitet sowohl Fußgänger:innen, Radfahrer:innen als auch Autofahrer:innen. Durch eine optimale Anbindung an Verkehrsmittel wird eine einzigartige Verbindung von urbanem Leben und einer naturreichen Umgebung geschaffen:

- Verkehrsmittel in direkter Reichweite (U6/U4 und S-Bahnen)
- Nahversorger sind fußläufige reichbar
- Ärztliche Versorgung in der Nähe: AKH Wien und zahlreiche Arztpraxen
- Eigene Tiefgarage mit E-Ladestationsoption
- Diverse Bildungseinrichtungen: Schulen, FH Wien, WiFi, Uni Wien und BOKU



### EUBWEG:

- In 6 min zur U6 Nussdorferstraße
- In 10 min zur U6 Währingerstraße

### VERKEHRSMITTEL:

- 25 min mit der U-Bahn in die Innenstadt Wiens
- Nur eine Station entfernt vom Knotenpunkt Spittelau (U4/U6/S-Bahnen)
- 15 min direkt über dem Währinger Gürtel zur Mariahilferstraße
- In 8 min mit dem Rad am Donaukanal



Dieses Wohnprojekt wurde in einer herausragenden Infrastruktur konzipiert, um den vielfältigen Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen und Lebensstile in höchstem Maße gerecht zu werden.



## LIVING FOR GENERATIONS

Die facettenreiche Umgebung bietet Familien, Paaren und Singles – in allen Altersgruppen – ein ideales Zuhause. Stadtbewohner werden die optimale Verkehrsanbindung und Naturliebhaber die Nähe zu den Parks schätzen. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten und gesundheitlicher Versorgung bietet eine einzigartige Lebensqualität.



# RESIDENTIAL ELEMENTS

Die Wohnungen in der verkehrsberuhigten Nebengasse, Anastasius-Grün-Gasse 26 und der Wohnstraße Mollgasse 15, in 1180 Wien, wurden sorgfältig ausgewählt, um Ihnen ein neues Zuhause von unvergleichbarer Qualität zu bieten:

- 2 bis 5 Zimmer mit größtenteils bodentiefen Fenstern und großzügigen Freiflächen
- Hochwertige Weititzer Parkett Böden in den Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Küche, Bad, Toilette und Vorräum
- Bauteilaktivierung für ein Wohlfühlklima im Sommer und Winter
- Zusätzliche Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit einstellbarer Temperaturregelung
- Die letzten beiden Dachgeschosse verfügen, straßenseitig, zusätzlich über Wandsplittergeräte für eine angenehme Kühlung im Sommer
- Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Verglasung für angenehme Ruhe
- Funkgesteuerte, elektrische Außenbeschattung
- Rauchwarnmelder in allen Wohn- und Schlafräumen
- Videosprechanlage
- Sicherheitstüren bei den Eingängen

Sonderwünsche können mit dem Bauträger geklärt werden und sind je nach Bauaufschnitt umsetzbar.



# KONTAKT

office@huebl-partner.com | + 43 (1) 277 88  
[www.huebl-partner.com](http://www.huebl-partner.com)

## KONTAKTIEREN SIE DIREKT UNSEREN MAKLER



Betriebs- & Vermögensberater

Klaus Gutenberger, GF

Homepage: [www.aviators.at](http://www.aviators.at)

Mail: [h.c.clain@aviators.at](mailto:h.c.clain@aviators.at)

Tel.: 0664 338 9900

4020 Linz, Rudolfstraße 37



### DISCLAIMER

Bei den in dieser Informationsbroschüre enthaltenen Angaben handelt es sich lediglich um Marketingmitteilungen, welche der Erstinformation dienen. Diese Information stellt weder einen Prospekt im Sinne des Zivilrechts noch im Sinne des Kapitalmarktgesetzes (KMG) dar und darf auch nicht so ausgelegt werden. Klargestellt wird, dass es sich hier um kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages handelt und der Interessent mit diesen Informationen auch nicht dazu aufgefordert wird, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages abzugeben. Hübl & Partner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Inhalte. Die Inhalte dieser Informationsbroschüre sind unverbindlich.

### IMPRESSUM

Herausgeber: Hübl & Partner Immobilientreuhand GmbH | Attemsgasse 7/Büro D1 | 1220 Wien | T +43/1/277 88 | F +43/1/277 88-5

Fotos: Hübl & Partner, iStock | Texte, Bilder und Grafiken unterliegen dem Urheberrecht und Gesetzen zum Schutz geistigen Eigentums. | Sämtliche Rechte liegen bei Hübl & Partner Immobilientreuhand GmbH. | Außen- und Innenvisualisierungen: Christian Pichlkastner-Architekturfotografie & CGI Visualisierung | berechnet. Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten. | Es gelten die AGB von Hübl & Partner Immobilientreuhand GmbH in der jeweils gültigen Fassung. | Stand Dezember 2023.