

HÜBL & PARTNER

*PARKSIDE  
GREEN RESIDENCES*

1180 WIEN



*LEBEN IN EINEM DER BEGEHRTESTEN  
VIERTELN WIENS*

# EIN ZEICHEN UNSERER ÜBER 30-JÄHRIGEN ERFOLGSGESCHICHTE

Dieses Wohnprojekt öffnet Türen zu einer einzigartigen Harmonie aus der Lebendigkeit der Stadt und dem Grün der Natur. Es zeigt unsere Verbindung mit der Hauptstadt Österreichs und ist ein Zeichen unserer Wertschätzung an unsere Kundinnen und Kunden! Auf Basis unserer mehr als 30-jährigen Erfahrung, planen und errichten wir hochwertige Projekte mit durchdachten Grundrissen und nachhaltigen Energiequellen. Unsere Wohnungen sind ein Ort welcher Komfort, Schönheit und ökologische Nachhaltigkeit in sich vereint – ganz im Sinne unserer Mission.

Ing. Mag. Erwin Hübl

Nikolaus Hübl-Langer, MSc

MOLLGASSE 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 PVT-Anlage, Erdwärmepumpen und Fassadenbegrünung.
- Optimale Infrastruktur durch direkten Zugang zum Währinger Gürtel, nahgelegener 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 Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 erreichbar.



## GREEN ELEGANCE

Ein Lebensraum der moderne Eleganz und ökologisches Bewusstsein vereint.

Mittels Fassadenbegrünung, umweltfreundlicher Energie- und Wärmeerzeugung – durch die Photovoltaik-Thermie - Anlage und Erdwärmepumpen – wird unsere Verantwortung für Nachhaltigkeit und unser ökologisches Engagement wiedergespiegelt.

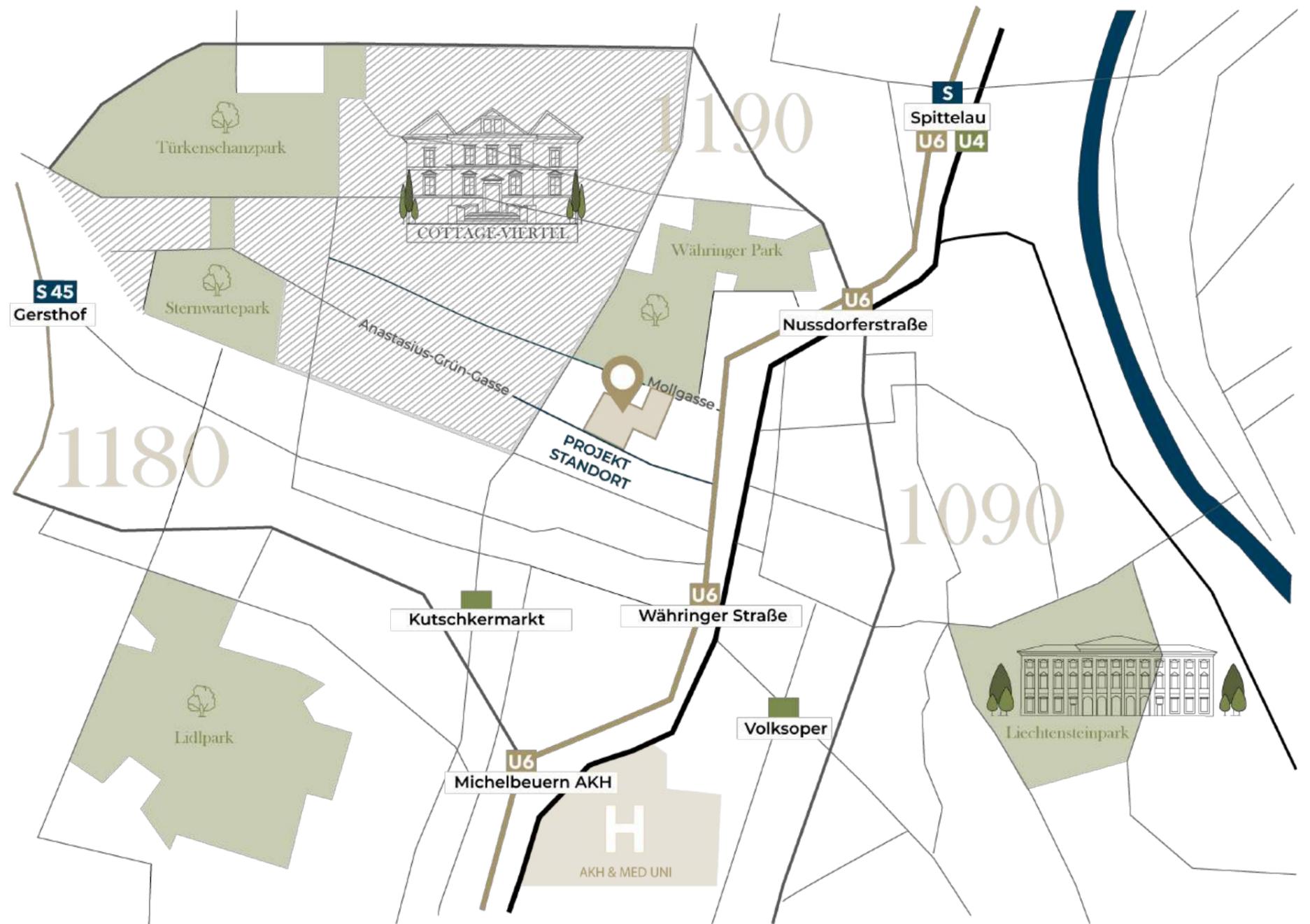
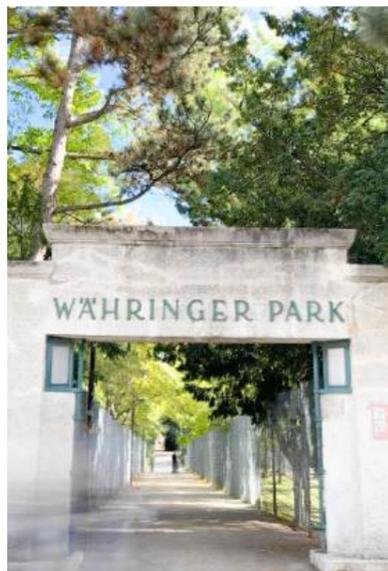
# CITY & PARK HARMONY

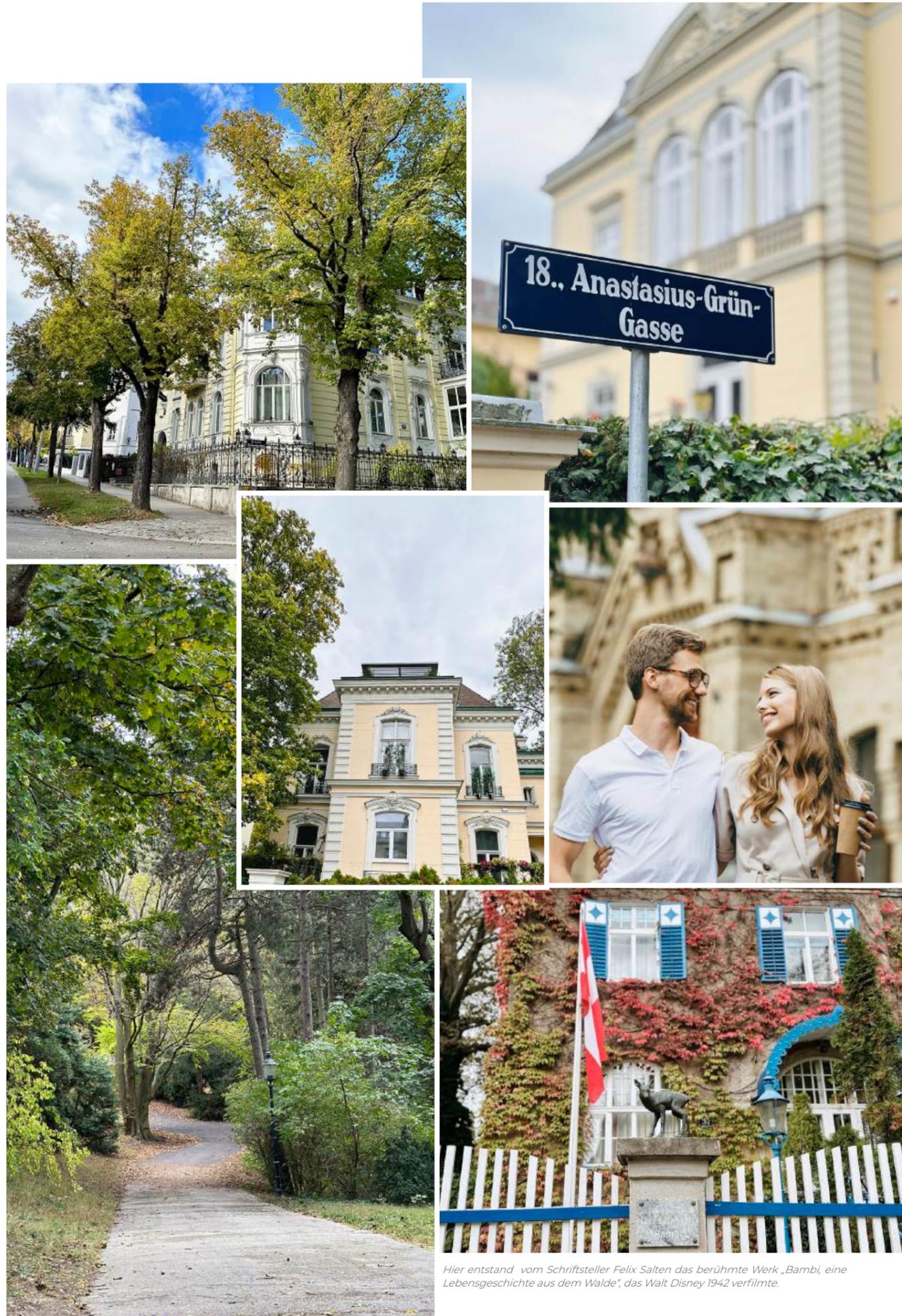


Unser Projekt öffnet Türen zu einer einzigartigen Verbindung aus städtischem Luxus und der Ruhe der Parks. Direkt vor der Haustüre öffnet sich der Grünerholungs-bereich des Währinger Parks und in direkter Nachbarschaft liegt das charmante Cottageviertel, das zu Spaziergängen – vorbei an historischen Villen, bis zum Türkenschanzpark einlädt.

Der 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 leichte Zugänglichkeit aus: In nur acht Gehminuten gelangen Sie zur U-Bahn-Station U6 Nussdorferstraße, während Sie den Promedananweg am Donaukanal in nur acht Radfahrminuten erreichen. Das Allgemeine Krankenhaus Wien (AKH) sowie namenhafte Privatkliniken befinden sich ebenfalls im Nahbereich.





Hier entstand vom Schriftsteller Felix Salten das berühmte Werk „Bambi, eine Lebensgeschichte aus dem Walde“, das Walt Disney 1942 verfilmte.

DIE GESCHICHTE

## A CHARMING LOCATION

Entdecken Sie eine Umgebung, welche eine faszinierende Verbindung herstellt, zwischen dem urbanem 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-Grün-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 Balthasar 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-Grün-Gasse die liberale politische Bewegung des 19. Jahrhunderts ehrt.

DIE INFRASTRUKTUR

## URBAN EFFICIENCY

Die Infrastruktur begeistert 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 fußläufig erreichbar
- 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



### FUßWEG:

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

### VERKEHRSMITTEL:



- 25 min mit der U-Bahn in die Innenstadt Wien's
- Nur eine Station entfernt vom Knotenpunkt Spittelau (U4/U6/ S-Bahnen)



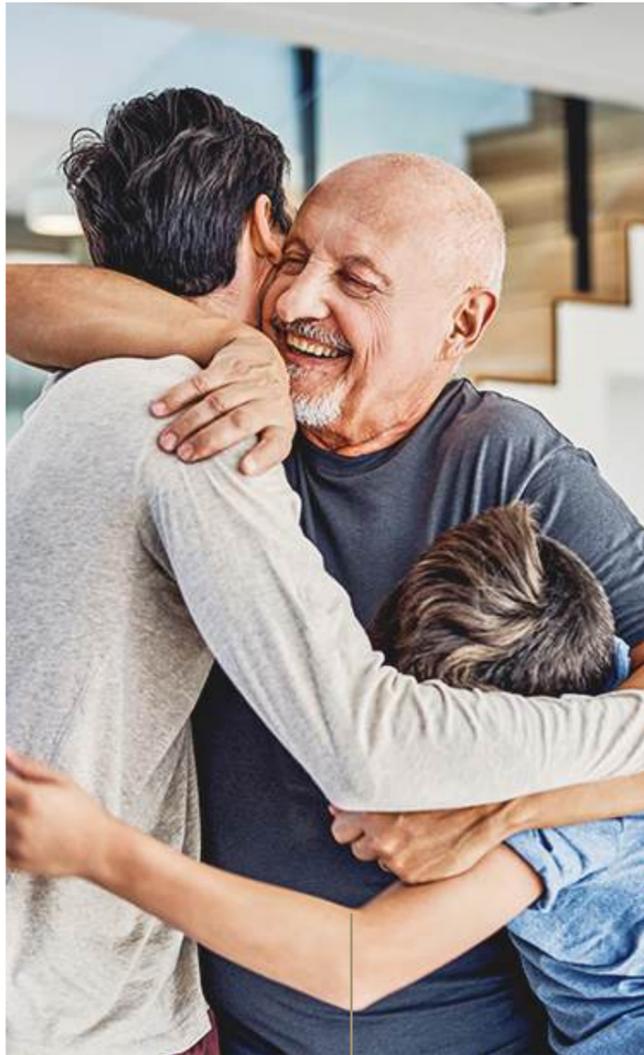
- 15 min direkt über dem Währinger Gürtel zur Mariahilferstraße



- In 8 min mit dem Rad am Donaukanal



Dieses Wohnprojekts 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. Stadtliebhaber 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:

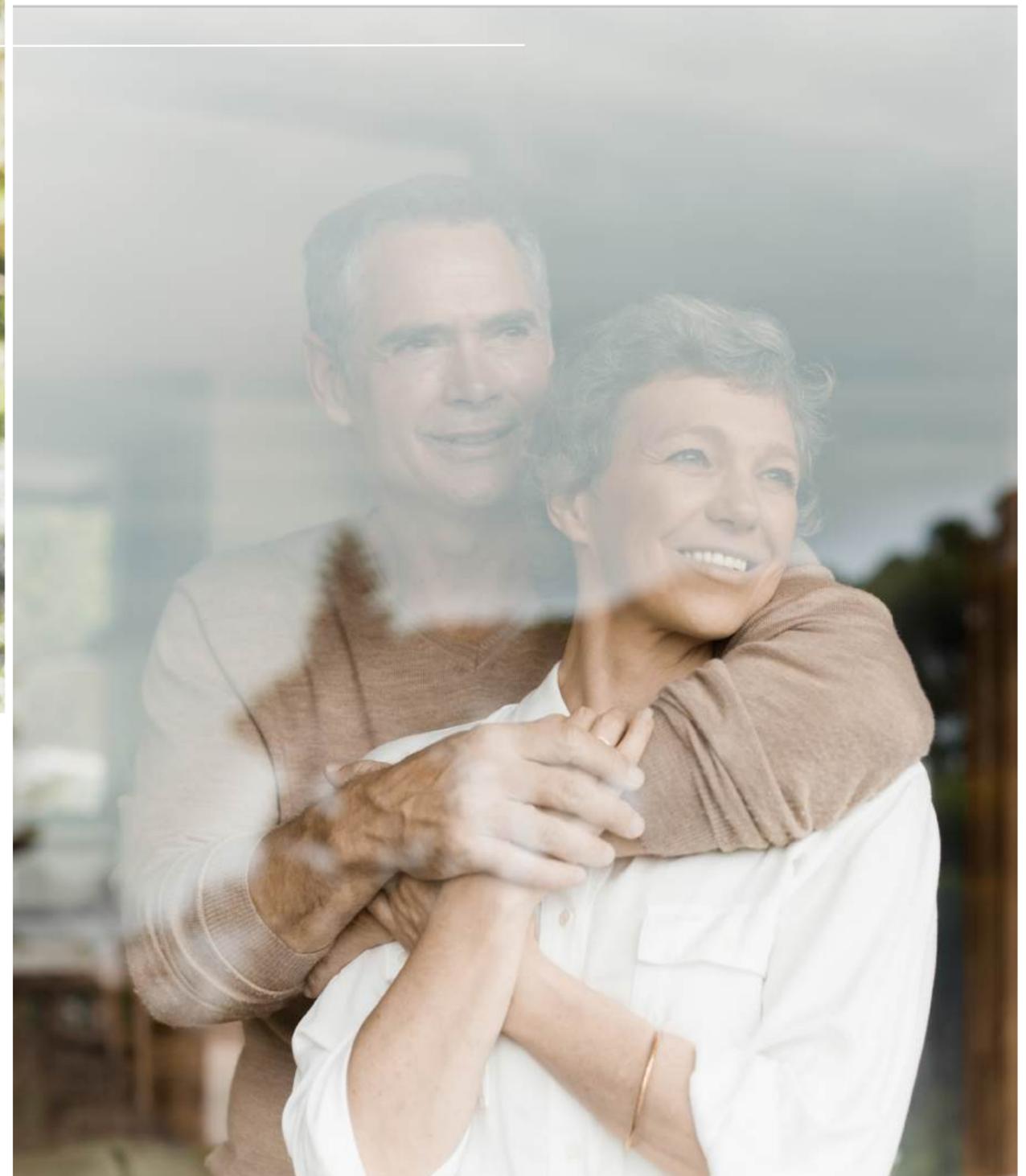
- 2 bis 5 Zimmer mit größtenteils bodentiefen Fenstern und großzügigen Freiflächen
- Hochwertige Weitzer Parkett Böden in den Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen in Bad, Toilette und Vorraum
- Verfließte Duschen mit Bodenabläufen
- Bauteilaktivierung für ein Wohlfühlklima im Sommer und Winter
- Zusätzliche Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Zusätzliche Wandsplittergeräte im 4. & 5. OG
- Fenster und Terrassentüren mit 3-fach Verglasung
- Funkgesteuerte, elektrische Außenbeschattung
- Optionale Smart Home - Ausführung
- Rauchwarnmelder in allen Wohn- und Schlafräumen
- Videosprechanlage (in Farbe)
- Sicherheits-Wohnungseingangstüren

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





*Dieses Projekt ist weit mehr als ein Bauvorhaben – es ist ein Versprechen an eine Lebensweise, die das Beste aus modernem Stadtleben und dem Erhalt unserer Umwelt vereint. Durch die herausragende Lage mit Ihrer unvergesslichen Umgebung erleben Sie die vollkommene Harmonie von urbanem Flair und natürlicher Idylle.*



## IHR KONTAKT



**Betriebs- & Vermögensberater**

**MMag. Klaus Gutenberger**

klaus.gutenberger@e.mail.de

0732 90 84 21

0664 338 9900



**Frei inanzierte  
Eigentumswohnungen  
im Premium-Segment.**

Die Hübl & Partner Gruppe hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 1993 zu einer der führenden österreichischen Immobilien – und Anlagegesellschaften entwickelt. Mittlerweile in der 2. Generation geführt sind wir stolz darauf, bereits mehrfach für unsere Leistungen ausgezeichnet worden zu sein.

### 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 Immobilienreuehand GmbH | Attemsgasse 7/Büro D1 | 1220 Wien | T +43/1/277 88 | F +43/1/277 88-5

office@huebl-partner.com | www.huebl-partner.com

Fotos: Hübl & Partner, iStock | Texte, Bilder und Grafiken unterliegen dem Urheberrecht und Gesetzen zum Schutz geistigen Eigentums. | Sämtliche Rechte liegen bei Hübl & Partner Immobilienreuehand GmbH. | Außen- und Innervisualisierungen: Christian Pichlkastner-Architekturfotografie & CGI Visualisierung | Sämtliche Visualisierungen sind Symboldarstellungen und stellen den derzeitigen Planungsstand dar. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten. | Es gelten die AGB von Hübl & Partner Immobilienreuehand GmbH in der jeweils gültigen Fassung. | Stand Dezember 2023.