

Lemonie

ALBRECHTSKREITHGASSE 32 · 1160 WIEN



MEIN NEUES
WOHNGEFÜHL
IN OTTAKRING



WEGWEISEND UND FÜR DIE ZUKUNFT GEMACHT

Mitten im boomenden Ottakring entsteht ein innovatives Wohnprojekt, das Raummaximierung und Individualisierung neu definiert. Der vielfältige Wohnungsmix setzt ein klares Statement mit smartem Mehrwert: Denn Lemonie bietet barrierefreie, funktionelle Grundrisse und eine qualitative hochwertige Ausstattung. Damit gilt das Wohnprojekt in ruhiger und zeitgleich urbaner Ottakringer Lage schon jetzt als Vorreiter für urbanen und smarten Lebensraum, der lebt, inspiriert und wegweisend für die Zukunft ist.

- **67 smarte Eigentumswohnungen**
- **1 bis 4 Zimmer mit ca. 30 bis 107 m² Wohnfläche**
- **Attraktive Balkone, Terrassen und Gärten**
- **Barrierefreie und funktionelle Grundrisse**
- **Kleinkinderspielplatz und Gemeinschaftsraum**
- **Hauseigene Tiefgarage mit 23 Stellplätzen**
- **HWB_{Ref, SK} 28,5 kWh/m²a**

IN OTTAKRING MACHT DAS LEBEN MEHR SPASS!



*>> Wiener Originalität
trifft auf urbane
Welttoffenheit.<<*



Ottakring zeigt sich authentisch, weltoffen und doch mit Liebe zur Geschichte und Tradition. Historisches vermischt sich mit einer neuen urbanen Lässigkeit, wodurch ein ganz besonderer Grätzel-Charakter entsteht. Lemonie profitiert vom typischen Charme der entspannten Wiener Lebensqualität, dem jungen Lifestyle des Trendviertels rund um den Yppenplatz und der außergewöhnliche Szenerie des erdenden Ottakringer Waldes. Während rund um das Yppenviertel Marktstände, kleine Läden und

Lokale das bunte Straßenbild prägen, punktet der Wilhelminenberg im Westen mit traditionellen Heurigen und historischen Villen. Die Steinhofgründe laden zu langen Spaziergängen ein und verlocken dazu, den Picknickkorb zu packen und die Seele baumeln zu lassen. In Ottakring genießen Sie einzigartigen Lebensstandard zwischen hip und erholsam, zwischen Brunnenmarkt, Kongressbad und Wienerwald. Dank der hervorragenden Verkehrs-anbindung ist es auch in die Wiener City nur ein Katzensprung!

>> *Modern, funktional
und kompakt – im
wahrsten Sinne des
Wohnens!*<<

WOHNRAUM IST ENDLICH, KREATIVITÄT NICHT

Asymmetrische Vorsprünge, raumhohe Fensterflächen und frisches Gelb verleihen der modernen Kubatur von 7 Geschößen Ausdruckskraft und Lebendigkeit. Mit neu interpretierten, herausragenden Erkern öffnet sich Lemonie dem urbanen Ottakringer Lebensraum.

Die Wohntypologien bieten vielerlei Optionen für verschiedenste Vorstellungen von Wohnen. Die Schnitte sind intelligent durchdacht, jeder Quadratmeter wird sinnvoll genutzt. Der Großteil der Einheiten punktet mit 2 Zimmern, 30 bis 50 m² sowie Balkon,

Terrasse oder Garten. Aber auch 1-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit bis zu 107 m² stehen zur Wahl. Wer Lemonie sein Zuhause nennt, hat dank flexibler und offener Grundrisse Gestaltungsfreiheit wie nie zuvor. Außerdem schafft das Wohnprojekt nicht nur innerhalb der eigenen Wohnung zukunftsweisenden Lebensraum, sondern nutzt auch das Potenzial der Community. Ein Kleinkinderspielplatz im Innenhof sowie ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit anschließendem Garten ergänzen das urbane und flexible Leben in der ruhigen Nachbarschaft ideal.





SMARTEN MEHRWERT GENIESSSEN

- **Hochwertiger Eichenparkett**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Handtuchheizkörper in den Bädern**
- **Feinsteinzeug & Markensanitärprodukte**
- **3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
- **Außenliegende Rollläden (RG)**
- **Elektrisch bedienbare Außenjalousien und Markisetten (DG)**
- **Wohnungseingangstüren WK 2**
- **Programmierbare Raumthermostate**
- **Videogegensprechanlage**

Modern, durchdacht, kompakt – so stellt sich der Innenbereich der Wohneinheiten dar. Die zeitlosen Materialien, hochwertigen Oberflächen und smarten Bedienelemente fühlen sich nicht nur gut an, sondern lassen Wohnkultur täglich erleben. Von Böden aus hochwertigem Eichenparkett mit Fußbodenheizung über bodentiefe Fenster mit außen- oder innenliegendem Sonnenschutz bis hin zur Videogegensprechanlage – Lemonie ist ein einzigartiges Zuhause, dessen Design ganzheitliche Ansprüche zufriedenstellt. Die Bäder setzen Standards – optisch wie funktional. Das Feinsteinzeug in hellem Elfenbein-Ton und mit angenehmer Haptik schafft die ideale Basis für ein wohltuendes Wellnesserlebnis. Markensanitärprodukte und Handtuchwärmer tun das Übrige. Anthrazitfarbene Flachstahlgeländer verleihen den attraktiven Freibereichen eine edle Schlichtheit. Die Balkone, Terrassen und Gärten bieten sich als separate Lounge an, ausgelegt mit langlebigen Bodenplatten.



» Offenheit ist das halbe Leben und das ganze Wohnen.«

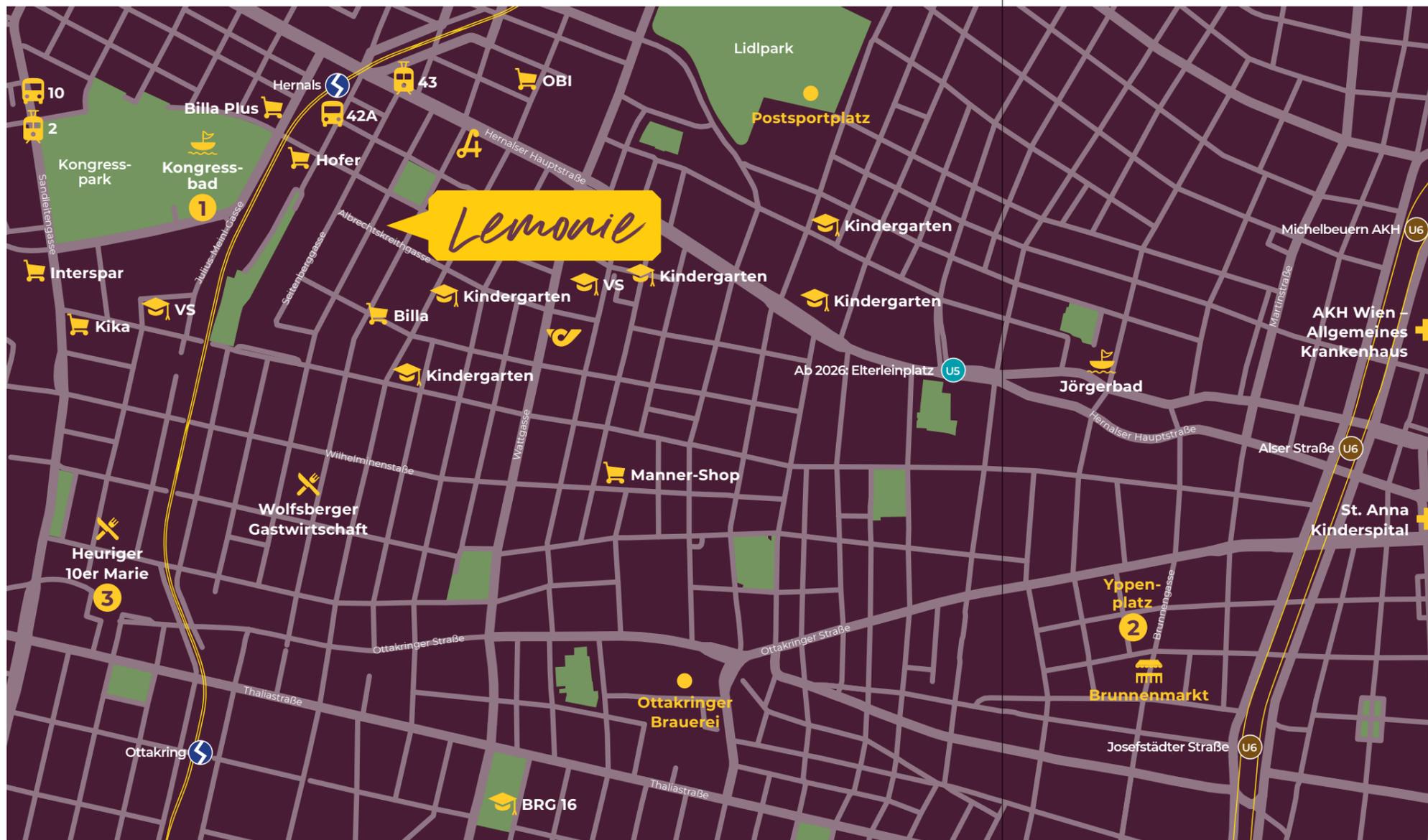
RAFFINIERT GROSS- ZÜGIGKEIT

Maisonette oder Penthouse mit privatem Dachgarten? Lemonie verbindet beide Wohnkonzepte zu einem perfekten Ganzen: Über das erste und zweite Dachgeschoß erstreckt sich eine Maisonette-Wohnung mit großzügiger Terrasse und Dachterrasse, die traumhafte Ausblicke auf die Stadt und den Wilhelminenberg bieten. Das erste Geschoß der Maisonette-Wohnung ist als privater Rückzugsort konzipiert: Hier befinden sich zwei Schlaf- und ein Badezimmer. In der darüberliegenden Wohnzone gehen Wohnzimmer, Ess- und Kochgelegenheit organisch ineinander über. Ein Masterbedroom mit Bad en suite rundet das generöse Raumangebot ab. Auch die weiteren Rooftop-Flats sind ein Inbegriff von Großzügigkeit und punkten mit einer Treppe zur privaten Dachterrasse, die den individuellen Vorlieben keine Grenzen setzt. Licht und Sonne fluten durch die bodentiefen Fenster. Als Sonnenschutz sind moderne Außenjalousien angebracht, die elektrisch betrieben werden.



LEBENS-
FREUDE
IN OTTAKRING





Der einstige Arbeiterbezirk entwickelt sich gerade zu einem hippen Spot: Der Mix aus angesagten Design-Locations und ursprünglichen Traditionshäusern erzeugt Spannung und komplettiert die einzigartige Szene. Kongressbad, Brunnenmarkt, Ottakringer Brauerei, eine Vielzahl an Supermärkten, Heurigen, Schulen und Kindergärten stehen zusammen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Linie 43 bringt Sie in 24 Minuten direkt zum Schottentor. Auch die U6-Station Alser Straße ist mit der Straßenbahn in nur 16 Minuten zu erreichen. Zur künftigen U5-Station Elterleinplatz gelangen Sie nach einem kurzen Fußweg von ca. 10 bis 12 Minuten.

MITTENDRIN STATT NUR DABEI

ZU FUSS

- Buslinie 42A 4 Min.
- Straßenbahnlinie 43 & Hernalser S-Bahn 45 6 Min.
- Straßenbahnlinie 2 10 Min.
- demnächst:
Elterleinplatz U5 10 Min.

MIT DEN ÖFFIS

- Alser Straße U6 16 Min.
- Stephansplatz 38 Min.



*>> Mit einem Fuß
in der City, mit dem
anderen im Wald. <<*

OTTAKRING'S LIEBLINGSORTE ENTDECKEN



Ottakring steht für Originalität und Echtheit. Wer hier lebt, tut es aus Überzeugung und schätzt den Wiener Stadtteil, der sich multikulturell und doch ursprünglich zeigt. Im Ottakringer Wald tut sich eine traumhafte Landschaft am Rande des Bezirks auf. Hier spaziert man, erklimmt die Jubiläumswarte oder genießt einfach. Frische Waren und besondere Delikatessen bietet der beliebte Brunnenmarkt, der längste ständige Straßenmarkt Europas. Auch das gastronomische Angebot des 16. Bezirks ist vielfältig. Von den alteingesessenen Wirtshäusern

und Heurigen bis zu neuen angesagten Lokalen und Bars gibt es kulinarisch viel zu entdecken. Wer die traditionelle Wiener Küche liebt, genießt hausgemachte Spezialitäten im Plachuttas Grünsplan. Kaffee und Drinks konsumiert man am besten rund um den lebendigen Yppenplatz. Das lediglich 5 Gehminuten entfernte Kongressbad „Kogel!“ verspricht Erfrischung und Erholung im Sommer. Die charmante Anlage aus rot-weiß gestrichenen Holzbauten bietet ein vielseitiges Angebot vom Erlebnisbecken bis hin zu Whirliegen und Fitness-Parcours.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

VERMARKTUNG DURCH



0800 700 188

kontakt@lemonie.at

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über drei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI Immogroup einen Ruf als Partner mit Handschlagqualität erworben. Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert. Die Neubauprojekte der 3SI Immogroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI Immogroup ist eines gemein: Das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den öffentlichen Notar Mag. Georg Schreiber, MBA, Schottenring 16, Börsegebäude/EG, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 2: Envato; S. 6: Pärchen – Envato/Twenty20; Schattenblume – Pexels/Raphael Brasileiro; S. 7: Envato; S. 19: Kongressbad - stefaniekahr.at; Yppenmarkt – Wikimedia/PeterGugerell; 10er-Marie: Wikimedia; S. 20 & 21: Envato/Twenty20. Stand: September 2021.

Design & Visualisierungen: JAMJAM



