

le petit Lion



ROTENLÖWENGASSE 16

1090 WIEN

3SI IMMO
GROUP



Wohnen mit Charme und Geschichte

IM HERZEN DES SERVITENVIERTELS



Historie trifft auf Moderne

Die Rotenlöwengasse 16 vereint Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßer Wohnqualität. Inmitten des beliebten Servitenviertels im 9. Bezirk entsteht durch aufwendige Sanierung ein Zuhause, das mit stilvollen Details, nachhaltiger Technik und höchstem Wohnkomfort überzeugt.



Ein Altbau neu interpretiert

Errichtet im Jahr 1890, hat das historische Gebäude in der Rotenlöwengasse die Zeiten überdauert – und wurde nun mit größtem Respekt für seine architektonische Vergangenheit umfassend revitalisiert. Die 11 sorgfältig sanierten Altbauwohnungen in den Regelgeschoßen vereinen den Charme der Gründerzeit mit modernem Wohnkomfort: Hohe Räume, edle Materialien und durchdachte Grundrisse schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Das Highlight des Projekts bilden die zwei Dachgeschoßwohnungen sowie ein luxuriöses Penthouse. Mit lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigen Ausstattungen und großzügigen Terrassen bieten sie ein exklusives Wohnambiente über den Dächern der Stadt. Ein neu errichteter Aufzug und geräumige Balkonzubauten sorgen für zusätzlichen Komfort, während auch die Allgemeinflächen behutsam modernisiert wurden.



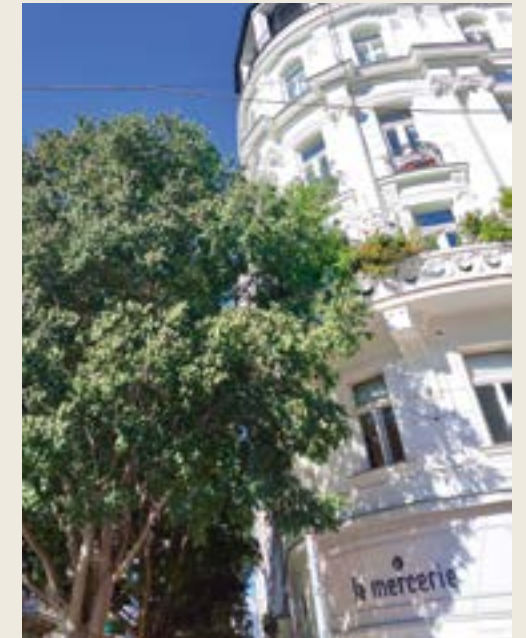
HIGHLIGHTS

- 14 hochwertige Eigentumswohnungen
- Davon 2 moderne Dachgeschoßwohnungen sowie ein exklusives Penthouse
- Erstklassige Ausstattung in allen Wohnungen
- Ausbau des Dachgeschoßes mit großzügigen Terrassen
- Weitläufige Freiflächen
- Fernwärmeanschluss für effiziente Wärmeversorgung
- Komfortable Fußbodenheizung
- 1–5 Zimmer-Wohnungen mit 38–196m² Wohnfläche

Ein Stadtviertel voller attraktiver Lebensqualität

Das Servitenviertel zählt zu den charmantesten Gegenden Wiens. Idyllische Gassen, historische Gebäude und ein unvergleichliches Flair machen die Lage so besonders.

Genießen Sie das reiche kulinarische Angebot französischer Bistros, Boutiquen und Cafés oder entspannen Sie im nahegelegenen Liechtensteinpark oder am Donaukanal.



HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage nahe dem Stadtzentrum
- Hervorragende öffentliche Anbindung:
U4-Station Roßauer Lände in Gehweite
- Perfekte Infrastruktur:
zahlreiche Schulen, Geschäfte und
Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung





DIE WOHNUNGEN – ALTBAU TRIFFT KOMFORT

Charme der Vergangenheit, Technik der Gegenwart

Die Wohnungen im Regelgeschoß überzeugen durch klassische Details, die den historischen Charakter dieses Hauses betonen:

- Französisches Fischgrätparkett
- Hohe Räume mit Türen im klassischen Stil
- Modernste Bäder mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen
- Nachhaltigkeit/Fernwärme

Helle Wohnräume, gut durchdachte Grundrisse und hofseitige Freiflächen schaffen ein elegantes Wohnerlebnis mit historischem Flair.



Eleganz, die den Altbau-Flair neu aufleben lässt



Die Wohnungen im Regelgeschoß der Rotenlöwengasse 16 vereinen den unverwechselbaren Charme der Wiener Gründerzeit mit moderner Wohnqualität.

Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf die Erhaltung und Aufwertung der historischen Details gelegt:

- **Französisches Fischgrätparkett** aus edlem Eichenholz für zeitlose Eleganz
- **Vom Tischler gefertigte Fenstervertäfelungen**, die den Altbaucharakter unterstreichen
- **Hohe Türen im klassischen Stil** setzen stilvolle Akzente
- **Großzügige Raumhöhen** sorgen für ein luftiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl

Die sorgfältige Kombination von historischem Flair und zeitgemäßer Technik schafft ein außergewöhnliches Wohnambiente, das den Alltag zu etwas Besonderem macht.

Jede Wohnung wird zu einem Refugium für Menschen, die stilvolles Wohnen schätzen und Tradition mit Moderne verbinden möchten.





Penthouse,- Wohnen auf höchstem Niveau





AUSSTATTUNG DACHGESCHOSS:
LUXUS ÜBER DEN DÄCHERN



Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens

Die neu ausgebauten Dachgeschoßwohnungen vereinen luxuriösen Wohnkomfort mit spektakulären Ausblicken. **Großzügige Dachterrassen** erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten eine private Rückzugsoase hoch über der Stadt. **Bodentiefe Fensterfronten** sorgen für lichtdurchflutete Räume, während **integrierte Sonnenschutzelemente** ein angenehmes Wohnklima garantieren. Eine Kombination aus **Fußbodenheizung** und modernen **Split-Klimaanlagen** schafft zu jeder Jahreszeit höchsten Komfort. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und offene Wohnkonzepte verleihen den Penthouse-Wohnungen ein exklusives Ambiente. Abgerundet wird das Wohnerlebnis durch das gekonnte Zusammenspiel der Innen- und Außenbereiche.

HIGHLIGHTS

- Großflächige Fensterfronten mit Sonnenschutz
- Fußbodenheizung und Split-Klimaanlagen
- Hochwertige Materialien und offene Wohnkonzepte
- Exklusives Penthouse mit weitläufiger Terrasse

Edle Details für ein gehobenes Ambiente.



Schon der erste Blick auf die großzügigen Wohnungen im Dachgeschoß überzeugt – doch es sind die feinen Details, die den Unterschied machen.

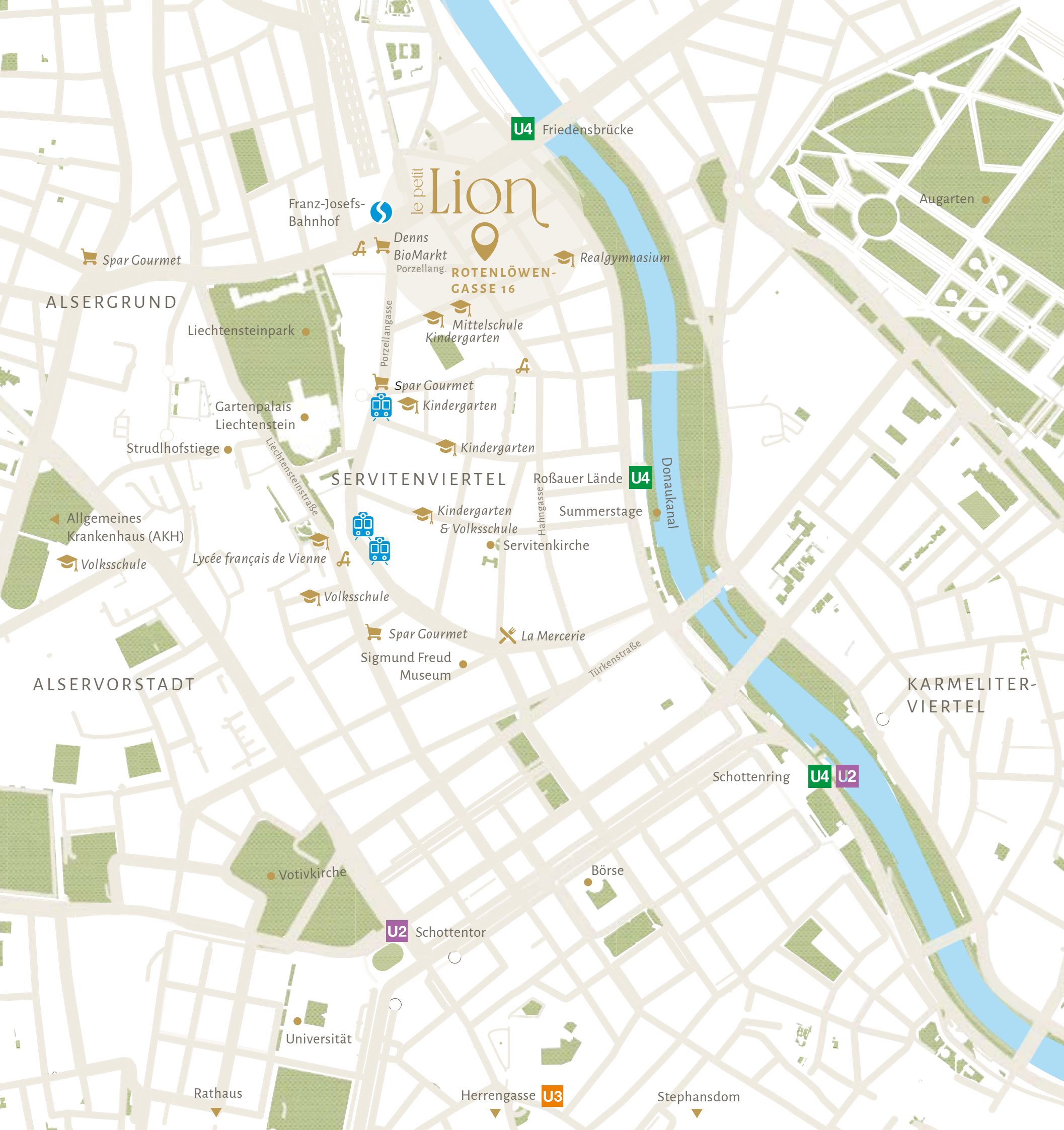
Hochwertige Dielenböden im Dachgeschoß und **elegantes Fischgrätparkett** in den Regelgeschoßen sorgen für eine warme, stilvolle Atmosphäre.

Maßgefertigte Holzvertäfelungen unterstreichen den historischen Charakter des Hauses und verleihen den Räumen eine besondere Tiefe und Wertigkeit.



Auch in den Bädern zeigt sich der hohe Anspruch an Qualität und Design: **Exklusive Fliesen**, **edle Armaturen**, **großformatige Badewannen**, sowie **komfortable Regenduschen** sorgen für ein stilvolles, zeitgemäßes Wohngefühl.

Das ist gelebte Handwerkskunst – mit Liebe zum Detail und Sinn für das Besondere.



Von der ruhigen Seitenstraße schnell ins Geschehen

Hier im Servitenviertel finden Sie diesen sehnsuchtsbehafteten städtischen Flair, gepaart mit dichter Infrastruktur und grünen Erholungsflächen. Wie auch immer Sie unterwegs sind, erreichen Sie viele Ziele innerhalb kurzer Zeit. Der Weg zur Universität dauert mit der Straßenbahn kaum 15 Minuten, zur Staatsoper sind es nur ein paar Stationen mehr.

Zu Fuß

- U4 Station Rossauer Lände
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

Mit dem Rad

- Augarten – 8 Minuten
- Schwedenplatz – 8 Minuten
- Karmelitermarkt – 6 Minuten



Urban, charmant und perfekt



Die Rotenlöwengasse 16 liegt im Herzen des beliebten Servitenviertels, in einem der schönsten und lebenswertesten Bezirke Wiens. Hier trifft historisches Flair auf moderne Lebensqualität – ideal für Familien, Berufstätige und all jene, die urbanes Wohnen in zentraler Lage genießen möchten. Dank dieser Kombination aus hervorragender Infrastruktur, medizinischer Versorgung und Freizeitmöglichkeiten ist die Rotenlöwengasse der ideale Ort für ein Leben in Balance – zentral, komfortabel und voller Charme.



Ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag

Öffentliche Anbindung:

Die U4-Station Roßauer Lände ist nur 5 Gehminuten entfernt und bringt Sie in kürzester Zeit ins Stadtzentrum. Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien ergänzen das Verkehrsnetz.

Medizinische Versorgung:

Die Nähe zum AKH Wien (Allgemeines Krankenhaus) und zu zahlreichen Arztpraxen sowie Apotheken bietet optimale Sicherheit für die Gesundheit.

Einkaufen & Nahversorgung:

Mehrere Supermärkte (z.B. BILLA, Spar Gourmet, Denn's Biomarkt) und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Bildungseinrichtungen:

Familien profitieren von einer Vielzahl an Kindergärten, Volksschulen und weiterführenden Schulen wie dem Lycée Français de Vienne oder dem Gymnasium Wasagasse.

Freizeit und Erholung vor der Haustür:

- Der nahegelegene Liechtensteinpark und der Donaukanal laden zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein.
- Charmante Cafés, französische Bistros und eine lebendige Marktkultur rund um den Servitenplatz machen das Viertel zu einem Treffpunkt für Genießer.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

VERMARKTUNG DURCH

3SI MAKLER



+43 1 607 58 58 58
makler@3si.at
www.3si.at/le-petit-lion

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. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, Marc-Aurel-Straße 6/5, 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: © AdobeStock, istockphoto, Alamy. Stand: Mai 2025. Design: Steffi Wolf www.bergundtal.at, Rafaela Bleier. Visualisierungen: JAMJAM.

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 Neubaulprojekte 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 die zukünftigen Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.



LE PETIT LION – EST. 2025

