

Neues Wohnen in Favoriten

VAN-DER-NÜLL- GASSE 78

25 Eigentums- wohnungen

Modernes Leben im
Niedrigenergiehaus

Wohnflächen von 39 bis 136 m²

Smartes Wohnen dank
intelligenter Grundrisse

Balkone, Terrassen, Eigengarten

Private Freibereiche
individuell gestaltbar



EIN PROJEKT DER



Modernes Wohnen mit Lebensqualität

Inmitten von Favoriten entsteht ein Ort städtischen Lebens, der moderne Architektur und Lagequalität geschickt miteinander verbindet.

Neues Wohnen in Favoriten: Der Claim spricht für das Konzept. Die 3SI ImmoGroup setzt dieses mit einer hochwertigen Ausstattung und einer perfekten Anbindung an die City gekonnt um.

In der Van-der-Nüll-Gasse 78 entstehen 25 neue Eigentumswohnungen im Niedrigenergiehaus. Der moderne

Die moderne Art zu wohnen ist praktisch und exklusiv zugleich.

Neubau beeindruckt mit einem intelligenten Mix aus nutzerfreundlichen

Grundrissen und Wohnungsgrößen – perfekt abgestimmt auf die Wünsche der neuen Bewohner des aufstrebenden Stadtteils. Die Nachhaltigkeit des Niedrigenergiehauses spiegelt sich auch in der Energieeffizienz und im

Leben im Gleichgewicht: Hier findet sich die Work-Life-Balance ganz von selbst.

HWB von 32,76 kWh/m²a wider. Intelligent geplante 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit 39 bis 136 m² verteilen sich auf fünf Geschosse und zwei Dachgeschosse. Der Großteil

davon verfügt über attraktive Freibereiche in Form von Balkonen oder Terrassen. Ein großzügiger Garten bei Top 1 im Erdgeschoß sowie eine weitläufige Dachterrasse im Penthouse bilden die Highlights des Projekts.

Wohnen in Favoriten bedeutet, im Gleichgewicht zu leben, zwischen urbanem Leben und Erholung in der Natur, zwischen bester Anbindung an die City und dem besonderen Lebensgefühl am Stadtrand. Allein die erstklassige Infrastruktur sowie die Nähe zum Hauptbahnhof spricht für eine langfristig solide Perspektive.



Smart Living im 10. Bezirk

Die Van-der-Nüll-Gasse, benannt nach dem Architekt Eduard van der Nüll, liegt im Bezirksteil Inzersdorf-Stadt südlich des Stadtzentrums.



Best of 1100: Vom Beisl bis zum Wienerberg

Ein großes Angebot an Nahversorgung, eine gewachsene soziale Infrastruktur und die sehr gute Verkehrsanbindung sind hier selbstverständlich.



Erholung

Raus in die Natur

Das Erholungsgebiet Wienerberg beeindruckt mit unglaublichen 117 Hektar Natur pur. Neben Spazier- und Laufwegen bietet die Grünoase auch Spiel- und Sportplätze. Nahegelegene Teiche am südlichen Stadtrand sorgen im Sommer für eine kühle Erfrischung.

Entdecken Sie spannende Routen für lange oder kurze Spaziergänge im Grünen:
www.wienzufuss.at

Bildung

Man lernt nie aus

Im Umkreis befinden sich mehrere private und öffentliche Kindergärten, Volksschulen sowie das Bundesrealgymnasium GRG 10 Ettenreichgasse, die HTL Wien 10, die Pädagogische Hochschule Wien und die FH Campus Wien.

Eine Liste aller Schulen im 10. Bezirk finden Sie hier:
www.schule.at/schulfuehrer/wien

Shopping

Bestens versorgt

Das Nahversorgungsangebot rund um die Van-der-Nüll-Gasse könnte nicht besser sein. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Drogerien für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die SCS ist nur ca. 15 Fahrminuten entfernt und bietet mit über 300 Shops ein unbegrenztes Einkaufsvergnügen.

Die Badner Bahn bringt Sie von Inzersdorf (erreichbar mit dem 66A) in Kürze zur Shopping Mall.
www.scs.at



Food & Drinks

Eissalon Tichy

Der legendäre Eissalon am Reumannplatz wurde vom gebürtigen Favoritner Kurt Tichy 1955 gegründet und gilt als bekanntestes Eisgeschäft Wiens.

Der Gründer des Wiener Traditionssalons ist auch der Erfinder der legendären Eismarillenknödel.
www.tichy-eis.at



Zum Nepomuk

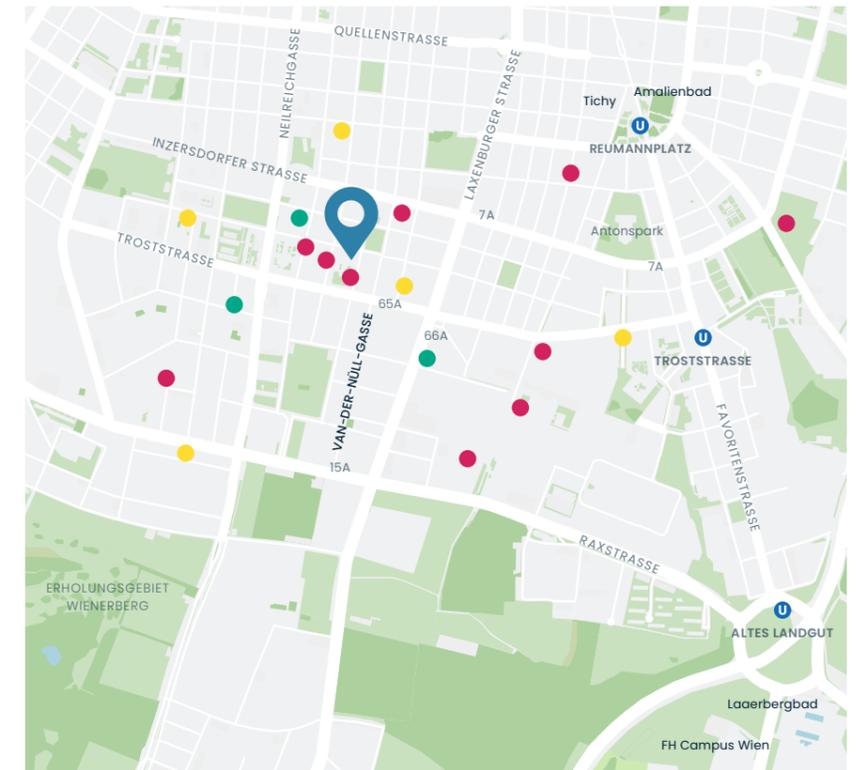
Das moderne Wirtshaus zählt zur gastronomischen Fixgröße in Favoriten. Serviert wird eine Wiener Küche mit heimischen und saisonalen Produkten von hoher Qualität.

Das Nepomuk wurde im Falstaff Restaurantguide 2019 mit 77 von 100 Punkten ausgezeichnet.
www.nepomuk.at

Mabel's No90

Das Szenelokal entführt Sie in die Welt der englischen Pubs. "Very British" ist auch die Auswahl an Getränken. Strongbow Cider und sieben internationale Biere werden hier direkt vom Fass gezapft.

Tägliche Happy Hour von 18 bis 20 Uhr und eine Auswahl von über 100 verschiedenen Cocktails.
www.mabels.at



● Schulen & Kindergärten ● Ärzte & Apotheken ● Supermärkte

„Warum in die Ferne
schweifen, wenn das Gute
doch so nah liegt.“

Öffentlich

🚶 2 Min.
zu den Straßenbahnlinien
O und 67

🚶 4 Min.
zu den Buslinien
7A, 65A und 66A

🚏 11 Min.
zum Naherholungsgebiet
Wienerberg

🚇 24 Min.
in die Wiener Innenstadt

Mit dem Auto

🚗 5 Min.
zur Triester Straße und
Wienerberg City

🚗 5 Min.
zum Verteilerkreis
Favoriten/A23

🚗 13 Min.
zur Therme Wien und
zum Kurpark Oberlaa

🚗 15 Min.
zur Shopping City Süd



Wohnqualität ist eine Frage der Details

Wohlfühlen pur: In den Wohnungen dominieren hochwertige Materialien integriert in helle, großzügige Raumkonzepte sowie moderne Technik und eine optimale Wärmeisolierung.

Das Wohnprojekt in der Van-der-Nüll-Gasse macht deutlich, was die 3SI ImmoGroup unter erstklassiger Qualität versteht: Alu/Kunststoff-Fenster und Eingangstüren der Widerstandsklasse 3 sorgen für eine ausgezeichnete Energieeffizienz und Sicherheit. Beinahe alle Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Der Holzboden in den Wohnräumen ist nach wie vor ein gefragter Klassiker – er bildet die Basis für ein Wohngefühl, das sich aus der Natürlichkeit und Einzigartigkeit des Materials ergibt. Unter dem Eichenparkett und den großformatigen 60x30 cm Feinsteinzeugfliesen verbirgt sich eine komfortable Fußbodenheizung. Die Bäder werden ausschließlich mit Sanitärobjekten namhafter Hersteller

Eichenböden bilden die Basis für ein natürliches und einzigartiges Wohngefühl.

ausgestattet. Das Penthouse bietet Luxus pur und viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Die durchgehende Offenheit macht das Wohnen in den

obersten Geschoßen noch attraktiver. Mit dem Lift gelangen Sie direkt in den offenen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit großer Wohnküche. Für optimale Temperaturen in den Sommermonaten sorgt eine Klimaanlage – die Dachflächenfenster verfügen zusätzlich über außenliegende Rolläden. Die großzügige

Im Penthouse genießen Sie besonderen Wohnkomfort auf 136 m² Wohnfläche.

Dachterrasse lockt die ganze Familie zu gemütlichen Stunden unter freiem Himmel. Das moderne Eingangsportaal, die Gegensprechanlage mit Videofunktion und die hauseigene Tiefgarage machen den Komfort komplett.



.....

Schönheit kommt von innen:

Bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

www.mein favorit.at

EIN NEUBAUPROJEKT DER



www.3si.at

EXKLUSIVE VERMARKTUNG DURCH

IMMOfair

+43 1 99 77 100

kontakt@immofair.at

www.immofair.at

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 2 % 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 die Kanzlei Dr. Norbert Nowak, Dr.-Karl-Lueger-Platz 5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 2 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust. sowie Barauslagen und Beglaubigungskosten.

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. 4, See – iStock; S. 5, Eisessen – iStock; S. 7, Paar – iStock. Stand: September 2019. Design & Visualisierungen: JAMJAM – www.jamjam.at